

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
COMUNA SÂNSIMION
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SÂNSIMION

HOTĂRÂREA NR. 46
din 26.06.2025

privind însușirea raportului de evaluare al bunului imobil teren intravilan în suprafață de 3800 mp aflat în domeniul privat al comunei Sânsimion în vederea vânzării acestuia

Consiliul Local al comunei Sânsimion, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 2898/28.04.2025, întocmit de primarul comunei Sânsimion;
- Referatul de aprobare prin care primarul propune însușirea raportului de evaluare al bunului imobil teren intravilan în suprafață de 3800 mp aflat în domeniul privat al comunei Sânsimion în vederea vânzării acestuia cu drept de preempțiune, înregistrat sub nr. 2899/28.04.2025;
- Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul de specialitate, înregistrat sub nr. 2900/28.04.2025;
- avizul favorabil al comisiei de specialitate, din cadrul Consiliului Local al comunei Sânsimion;

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr. 610265/2025 înregistrat la instituția noastră sub nr. 3487/20.05.2025, întocmit de către evaluatorul autorizat, dl. Balint Laszlo;
- Contractul de concesiune nr. 300 din 21.08.2020 între Comuna Sânsimion și S.C. HU – RO S.R.L.;
- Procesul – verbal de predare primirea amplasament, anexă la contractul de concesiune 300/21.08.2020;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Sânsimion nr. 35/2020 privind aprobarea concesiunii terenului cu nr. cadastral 51294, aparținând domeniului privat al comunei Sânsimion, cu suprafața de 3800 mp, pe o perioadă de 25 de ani, în scopul construirii unui complex comercial agro – zootehnic;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Sânsimion nr. 12/2019 privind însușirea propunerii de scoatere la licitație publică în vederea concesiunii terenului aparținător domeniului privat al comunei Sânsimion în vederea constituirii unui complex comercial agro – zootehnic;
- Extrasul de carte funciară nr. 51294 Sânsimion.

Având în vedere:

- prevederile art. 354, art. 363 alin. (1), art. 364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 552, art. 553, art. 1730, art. 1755 din Legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 7 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 108, lit. e), art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – (1) Se însușește Raportul de evaluare cu privire la terenul intravilan în suprafață de 3800 mp situat în com. Sânsimion, cu nr. cadastral/ECF 51294, jud. Harghita, proprietatea privată a Comunei Sânsimion în vederea vânzării acestuia cu drept de preempțiune, având în vedere construcția, complexul comercial agro – zootehnic, conform Extrasului de carte funciară nr. 51294.

(2) Raportul de evaluare constituie anexa nr. 1. la prezenta hotărâre.

Art. 2. – (1) Se aprobă intenția vânzării, cu drept de preempțiune, imobilului Societății Comerciale HU-RO S.R.L. cu sediul în Comuna Sânsimion, sat Sânsimion, nr. 79, jud. Harghita, identificat prin C.U.I. RO5874966, reprezentat prin d-na Sándor Margit, având funcția de administrator, conform Pct. 5 – durata contractului: "Terenul situat în comuna Sânsimion, se concesiunează pe o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea cumpărării terenului concesiionat după finalizarea construcției" din Studiul de oportunitate și cap. 4 – Încetarea concesiunii – lit. g, conform căruia Contractul de concesiune încetează în cazul cumpărării terenului concesiionat, după finalizarea și recepția construcției coroborat cu art. 2 alin. (3) din Contractul de concesiune nr. 300/21.08.2020, conform căruia bunul – terenul poate fi transferat în baza unui contract de vânzare – cumpărare.

(2) Prețul stabilit de către evaluator este în valoare de 195.200,00 ron echivalent 38.280 euro, la un curs de schimb 1 euro = 5.1003 ron. Valoarea exprimată reprezintă suma care urmează a fi plătită de către preemtor, după exprimarea opțiunii de cumpărare, care poate fi achitată în 5 rate, respectiv:

- 30 iulie 2025;
- 30 septembrie 2025;
- 30 noiembrie 2025;
- 30 ianuarie 2026;
- 30 martie 2026.

Acest fapt va fi prevăzut în contractul de vânzare - cumpărare.

(3) Concesionarii imobilului vor fi notificați în termen de 15 zile de la intrarea în vigoare a prezentei hotărâri, care vor exprima ulterior opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea acestei notificări.

(4) După alegerea opțiunii de către concesionar se încheie contract de vânzare – cumpărare în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, iar predarea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 3. – (1) Se mandatează primarul comunei Sânsimion, dl. Kozma István – Florin, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare în cazul acceptării de către concesionar a propunerii de vânzare.

(2) Se aprobă modelul contractului de vânzare- cumpărare, care constituie anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4. – Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Sânsimion, prin compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sânsimion.

Art. 5. – Prezenta hotărâre se va comunica cu:

- Instituția Prefectului – județul Harghita;
- primarului comunei Sânsimion, dl. Kozma István – Florin;
- Societatea Comercială HU-RO S.R.L.;
- Compartimentului de specialitate;
- prin afișare la sediul primăriei comunei Sânsimion.

Președinte de ședință

Ferencz János

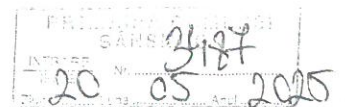


Contrasemnează
secretar general UAT

Péter Ágnes

Adoptat cu: 9 voturi pentru, 0 abținere, 0 împotriva, din totalul de 9 consilier în funcție, în ședința din 26.06.2025.

Nr.raport:610265/2025



RAPORT DE EVALUARE

pentru

Bunul imobil

Teren intravilan in suprafata de 3800 mp

situat in

com. Sănsimion, cu numar cadastral/ECF 51294, jud, Harghita

proprietatea

com. Sănsimion

la data de 16.05.2025

Client și utilizator: com. Sănsimion

Cuprins

Pagina

Cap.I. *Introducere*

Pagina cu titlu

Cuprinsul

- 1.1 Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante 1
- 1.2 Certificarea evaluatorului 2

Cap.II *Termenii de referință ai evaluării*

- 2.1 Identificare și competența evaluatorului 3
- 2.2 Identificare clientului și utilizatorilor desemnați 3
- 2.3 Scopul evaluării 3
- 2.4 Identificarea bunurilor evaluate. 3
- 2.5 Tipul valorii 3
- 2.6 Data evaluării 4
- 2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării 4
- 2.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea 5
- 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale 5
- 2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 6
- 2.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor 7
- 2.12 Descrierea raportului 7

Cap.III *Prezentarea datelor*

- 3.1 Identificarea bunurilor evaluate 9
- 3.2 Descrierea juridică 9
- 3.3 Date despre zona 9
- 3.4,3.5,3.6 Descrierea iobilului, Utilizarea, Istoric 11
- 3.7 Analiza pieței imobiliare 12

Cap.IV *Analiza datelor și concluziile*

- 4.1 Cea mai bună utilizare 16
- 4.2 Abordarea prin piața 17
- 4.3 Reconcilierea valorii. Valoarea propusă, opinia și concluziile evaluatorului 18

CAPITOL I. Introducere:

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Scopul lucrării îl constituie estimarea valorii de piață pentru teren intravilan(ECF 51294),în vederea valorificării.

Imobilul este amplasat în UAT com. Sansimion,nr.F.N.,jud,Harghita,format din teren intravilan(ECF 51294) cu suprafata de 3800 mp,cu proprietar com. Sansimion

Data evaluării este 16.05.2025 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 24.04.2025 .

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață,așa cum este definit Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022.

Prezenta lucrare se adresează com. Sansimion în calitate de client și utilizator.

Declararea valorii finale(fără TVA):valoarea de piață obținută prin abordare prin piata,în opinia evaluatorului este de: **195200 RON** echivalent 38.280 Euro, la un curs de schimb 1Euro=5.1003 RON, valabil la data de 16.05.2025. Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condițiile de plată deosebite (rate leasing).

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport.

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR - Ediția 2022. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiat asigurări de răspundere profesională la Allianz Tiriac Asigurări SA. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

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

CAPITOL II. Termenii de referință ai evaluării:

2.1. Identificare și competența evaluatorului

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

2.2. Identificare clientului și utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport, pentru scopul menționat sunt:
com. Sansimion

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 imobiliară teren intravilan (ECF 51294) este amplasat în UAT com. Sansimion, nr. F.N., jud. Harghita, format din teren intravilan cu suprafața de 3800 mp, cu proprietar Com. Sansimion.

2.5. Tipul valorii

Valoarea raportată ca opinie în prezentul raport este valoarea de piață. Conform standardelor ANEVAR 2022, SEV 104 *Tipuri ale valorii* valoarea de piață este definită 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 = 5.1003 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 16.05.2025 care este și data raportului,inspecția bunului imobil a fost efectuat în data de 24.04.2025 .

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul bunului imobil 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 în 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 le dispoziție,amploarea 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 parțial anexate raportului sunt:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 51294, nr. cerere 26333 din 24.08.2020, emis de OCPI HR-BCPI Miercurea Ciuc;
- Certificat de urbanism nr. 33 din 15.10.2024, emis de com. Sansimion;
- Informații privind identificarea și localizarea pe portalele electronice specializate de hărți imagin din satelit, pentru studierea locației, a căilor de acces/vecinătăți;
- Informații privind piața specific, portaluri electronice de publicitate imobiliară la nivel local și național;
- Standardele de Evaluare ANEVAR-Ediția 2022, Evaluarea Proprietăților Imobiliare-editia română 2011, diferite publicații de specialitate;
- Arhivele evaluatorului, privind tranzacții istorice pe piața specific, costuri, devize, note telefonice de verificare a ofertelor disponibile pe piața specific;
- Publicații, studii de specialitate, revista Valoarea, studii ale companiilor specializate în analiza piețelor naționale;
- Evaluarea proprietăților imobiliare-IROVAL 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 (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. 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 absolut de proprietate asupra bunului imobil de evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru,

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

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

Standarde utilizate:

- SEV 100- *Cadru general*;
- SEV 101- *Termenii de referință ai evaluării*;
- SEV 102- *Documentare și conformare*;
- SEV 103- *Raportare*;
- SEV 104- *Tipuri de valori*;
- SEV 105- *Abordări 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 cerințe speciale cu privire la forma/conținut a raportului de evaluare solicitat, condiții în care prezentul raport s-a întocmit conform SEV 103-Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării. Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103-Raportare.

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

- Clientul garantează accesul liber/nelimitat (juridic, fizic) și în bune condiții (de securitate și protecția muncii) la toate locurile, datele și informațiile privind imobilele, necesare pentru executarea serviciilor (vizualizare și identificare a proprietății supuse evaluării și după caz, a vecinătăților și a altor active care pot influența valoarea).

Datele și informațiile vor fi prezentate sub formă preponderent scrisă, pe suport hârtie, fax, email și stick precum și orală ;

- Să asigure prezența la inspecție și însoțirea evaluatorului de către persoane cunoscătoare ale proprietății, care să-și însușească identificarea acesteia;
- Să pună la dispoziție evaluatorului toate datele/documentele necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscal actual și reală a proprietății (documente a căror veridicitate acesta și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigiu, restricții, limitări/incertitudini legislative urbanistice, juridice, tehnice, de mediu și de altă natură cunoscute care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia;
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acesteia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celor învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- Prin utilizarea raportului (opinie și 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 teren intravilan(ECF 51294)este amplasat în UAT com. Sansimion,nr.F.N.,jud,Harghita,format din teren intravilan(ECF 51294) cu suprafata de 3800 mp,cu proprietar com. Sansimion.

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

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

3.2. Descrierea juridică

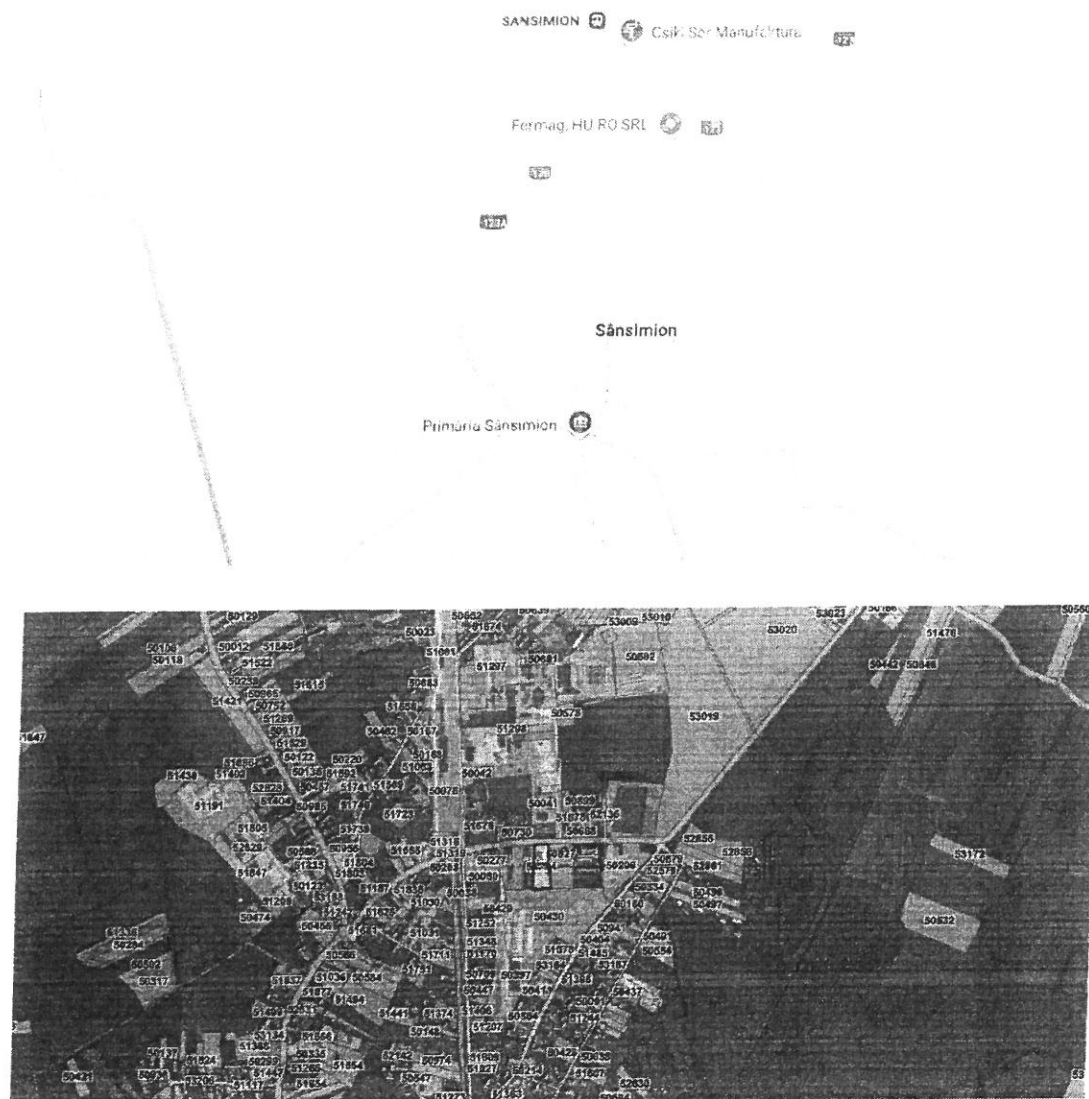
Imobilul se află în proprietatea com. Sansimion, cu titlu de cumparare,conform extras de carte funciara-capitol B, anexat.Pe baza documentelor avute la dispoziție se presupune că proriitatea este liber de sarcini.

3.3. Date despre zonă

Comuna Sănsimion din județul 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 Miercurea Ciuc,Brașov,Tg.Mureș și Bacău. Cele mai apropiate aeroporturi internaționale se află la Brasov,Târgu-Mureș,Sibiu,Bacau,Cluj-Napoca și la București.

Amplasamentul imobilului analizat este situat în zona mediana a localității Sănsimion. În zonă sunt scoala,bloc de locuinte,magazine,sedii de firme și case de locuit.Elemente pozitive a locului de amplasare a bunului imobil sunt:zona usor accesibila.Elemente negative locuri de parcare limitate.

Localizarea este favorabilă pentru utilizare comercială/rezidențială, zona fiind prezentată în continuare:



3.4. Descrierea imobilului

Pe baza documentelor avute la dispozitie si inspectia bunului s-a identificat teren intravilan(ECF 51294),amplasat în UAT com. Sansimion,nr.F.N.,nr.cad. 51294,jud. Harghita cu următoarele caracteristici tehnice:

Suprafata:3800 mp;

Echipare edilitară: electricitate,apa,canal;

Drum de acces asfalt;

Deschiderea ,31,14 ml,acces direct;

Teren partial imprejmuit,cu amenajari de teren,executat de chiras;

Constructii: fara constructii conform drepturilor de proprietate.

Nu avem informatii privind clasa de risc seismic,in momentul inspectiei dupa declaratia reprezentantului proprietarului nu se afla in zona de monument si nu este listata ca monument.

3.5. Aspecte privind utilizarea

În momentul inspectiei terenul este utilizat de proprietarul constructiei.

3.6. Istoric, vânzări anterioare

Bunul imobil a fost dobândit cu titlu de cumparare,conform extras de carte funciara,capitol B.

3.7. Analiza pieței imobiliare

Sinteza macroeconomics

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

Ritmul accelerat de creștere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijorare de către analiștii 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
- Efectele postpandemice și a războiului din Ucraina/Gaza

Piața este afectată de inflație și de creșterea explozivă a costurilor de construcție din ultimul an. În acest context, estimăm dezvoltarea unui nou segment, corelat cu piața occidentală – locuințele smart economy, eficiente din perspectiva utilizării spațiului și optimizate din punct de vedere arhitectural.

Piața imobiliară

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

Piața imobiliară februarie 2025

În luna februarie 2025 au fost vândute, la nivelul întregii țări, 51.978 de imobile, cu 21.144 mai multe față de luna ianuarie. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna februarie este cu 1.815 mai mic față de perioada similară a anului 2024.

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în februarie 2025, în București – 9.945, Ilfov – 3.616 și Constanța – 2.908. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 57, Ialomița – 155 și Giurgiu – 268.

Numărul ipotecilor, la nivel național, în februarie 2025, a fost de 29.514, cu 4.711 mai mare față de februarie 2024. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 6.201, Constanța – 2.651 și Ilfov – 2.178. La polul opus se află județele Bistrița-Năsăud – 82, Harghita – 84 și Covasna – 88.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a doua lună a anului 2025 sunt Dolj – 596, Buzău – 521 și Brăila – 452. (Sursa ANCPI)

Comuna Sansimion este situat la 85 km nord-est de Brașov și este străbătut de râul Olt.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Sansimion se ridică la 3.407 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 3.482 de locuitori. Din punct de vedere economic comuna nu a înregistrat investiții majore în ultimii ani care ar fi putut duce la relansarea economică și creșterea nivelului de trai. Astfel nu se preconizează o creștere importantă 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 rezidențială/comercială de tip teren
- ✓ atractivă, datorită localizării favorabile în cadrul arealului de analiză.

Cererea pentru acest tip de proprietăți este manifestată în principal din partea unor consumatori finali care doresc o proprietate cu nivel de standard mediu și amplasată într-o zonă mediană la nivelul localității.

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

Oferta pentru proprietăți similare se înscrie în oferta de terenuri în Sansimion și zonele asimilabile din zona rezidențială/comercială 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 rezidențială/comercială, de tip teren liber de construcții în localitatea Sansimion și zonele asimilabile, o piață caracterizată de un dezechilibru în favoarea cererii.

Preturile medii se situează în intervalul cuprins între 8-15 euro/mp pentru teren intravilan fără cheltuieli imediate. Se remarcă o perioadă lungă de marketare a proprietăților ce depășesc valori de peste 12 euro/mp, având în vedere că puterea economică a potențialilor cumpărători este scăzută.

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 oferate 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

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

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

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

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

4.2. Abordarea prin piata, metoda comparațiilor directe

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

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

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

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

Etape parcurse :

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

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

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

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

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

Pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul a revazut întreaga lucrare pentru a avea siguranța că datele disponibile, rationamentul și logica au dus la 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, considerăm că abordarea prin piață este cea mai adecvată metodă.
2. Precizia – considerăm că în cazul abordării prin piață au fost prezentate comparabile cu corecții brute mici, din care comparabila aleasă are cel mai mic număr de corecții și cea mai mică corecție brută totală, ceea ce conferă o bună precizie acestei metode.
3. Cantitatea informațiilor - în cadrul metodei prin comparația directă, numărul ofertelor similare de vânzare obținute din piață a fost suficient pentru analiza. Estimarea valorii de piață s-a realizat prin metoda comparațiilor, aceasta fiind cea mai indicată avându-se în vedere că am avut la dispoziție date de piață privind proprietăți similare. Evaluarea propriu zisă se face cu ajutorul fișelor de evaluare anexate cu valoarea de piață de **195200 Ron.**

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=5.1003 RON;
- Data inspecției: 24.04.2025;
- Data evaluării: 16.05.2025.



Președinte de ședință

Ferencz János

Contrasemnare

secretar general UAT

Péter Ágnes



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	38,280	20,147	25,200	26,500
Suprafata - mp	3,800.00	1,687.00	2,100.00	2,650.00
Deschidere	31.13	4.00	20.00	28.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	10	11.94	12.00	10.00
Discount negociere		0%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		12	10	9
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Conditii de piata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Localizare	Sansimion -median	Bancu-median,dezavantajos	Ciucsaengeorgiu-median,dezavantajos	Sanmartin periferic dezavantajos
Ajustare (%)		10%	10%	20%
Ajustare		1	1	2
Pret ajustat		13	11	10
Acces	drum asfalt	similar	dezavantajos	dezavantajos
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare		0	1	1
Pret ajustat		13	12	11
Suprafata	3,800	1,687	2,100	2,650
Ajustare (%)		-10%	-10%	-5%
Ajustare		-1	-1	-1
Pret ajustat		12	11	10
Deschidere/ adancime	31			
Deschidere/ adancime	0.26	0.01	0.19	0.30
Ajustare (%)		10%	2%	0%
Ajustare		1	0	0
Pret ajustat		13	11	10
Utilitati	E,A,C	E,A,G in proximitate	E,A,G in proximitate	E,A,la gard C,G in proximitate
Ajustare (%)		25%	25%	15%
Ajustare		3	3	2
Pret ajustat		16	14	12
Cea mai buna utilizare	comercial/rezidential	dezavantajos	dezavantajos	dezavantajos
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare		1	1	1
Pret ajustat		17	14	12
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		17.1	14.2	12.3
Alte ajustari	partia imprejmuitului amenajari	neimprejmuit	neimprejmuit	neimprejmuit
Ajustare (%)		-18%	-16%	-18%
Ajustare		-3.1	-2.3	-2.2
Pret ajustat		14	12	10
Ajustare totala neta		2	2	2
Ajustare totala neta (%)		17%	17%	19%
Ajustare totala bruta		11	9	7
Ajustare totala bruta (%)		91%	85%	83%
Numar ajustari negative		2	2	2
Numar ajustari pozitive		4	5	4
Numar elemente similare		6	5	6
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			10.1 Euro	
Valoare de piata estimata a proprietatii			38,282 Euro	
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimal		38,280 Euro	
			195,200 Lei	
		valoare unitara	10.1 Euro/mp	

1

2

Székelny Hirdető

Segítség Bejelentkezés

Keresés... Szeged Tökölcs

Megye...

ingatlan - Turizmus & Utazás

Csikbankfalván jó helyen 21 ár telek

Hirdetés tartalma

Csikbankfalván jó helyen, fő út mellett 21 ár telek eladó Rendezeit telekkönyvvél rendelkezik

Információk a hirdetésről

Ár:	5 EUR /négyzetméter
Hirdetés jellege:	Kínál
Feladás idő:	2019.12.16
Megtekintve:	1595 alkalommal
Azonosító:	#479583

Kapcsolat a hirdetővel

Hirdető	Anita
Telephely:	Csikbankfalva / Harghita megye

☎ 0727 714 354

3

<https://www.csekelehirdolet.info/agrochirdetes/59-telek/899500-26-S-ar-battelek-csikszentmarit.htm>



További info

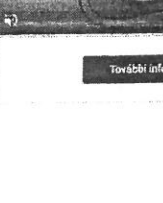
Hirdetés tartalma

Eladó 26,5 ár 26 m széles építésre alkalmas beltelek Csikszentmártonban, Csekefalva feleő részében. szép kilátással az aksíki medencére.
0748545931.

Információk a hirdetésről

Ár	26 500 EUR (alkudható)
Hirdetés jellege	Kínál
Feladási idő	2025. 03. 07
Megtekintve	117 alkalommal
Azonosító	#899500

Kapcsolat a hirdetővel



COMUNA SÂNSIMION

Sânsimion, Nr.219, cod postal 537285, Tel./Fax 0266- 334603, e-mail: primariass@yahoo.com
ROMÂNIA – Județul Harghita

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 33 din 15.10.2024

În scopul:

EVALUARE TEREN

Ca urmare a cererii adresate de **Comuna Sânsimion**, reprezentat prin Kozma István-Florin, primar, cu sediul în județul Harghita, Comuna Sânsimion, sat Sânsimion, nr. 219, înregistrată la nr. 5474 din 15.10.2024 pentru imobilul construcții situat în județul Harghita, comuna Sânsimion, sat Sânsimion, Nr. Carte Funciară nr. 51294

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ; 1 : 2000

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 266/1999, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 16/2001, Hotărârea Consiliului Local nr.6/2016, Hotărârea Consiliului Local nr. 76/2018 privind prelungirea valabilității Planului Urbanistic General al com.Sânsimion până la 31 decembrie 2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ :

REGIMUL JURIDIC: - Conform PUG-UTR1 – pe baza PUZ-CJHR aviz unic nr. 19/27.08.2020, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sânsimion nr. 53/2020, terenul se află în intravilanul comunei Sânsimion, proprietate privată al comunei, concesionat în favoarea firmei HU-RO SRL

REGIMUL ECONOMIC: -folosință actuală: curți construcții

Reglementări: - construcții comerciale, servicii, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi în diferite domenii.

Restricții: funcțiuni altele decât cele admise pe categorii de funcțiuni propuse, unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei

Nu sunt prevăzute reglementări fiscale speciale pentru zona în cauză.

REGIMUL TEHNIC: Suprafața pentru care s-a solicitat Certificat de Urbanism este de 3800 mp POT maxim 85%, CUT maxim 1,70 Regim de înălțime P+E cu înălțimea maximă admisă de 9,00 m. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se va respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil.

EVALUARE TEREN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

Agenția Pentru Protecția Mediului Harghita

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea 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 ale investiției se va emite actul adm. al aut. competente pt. protecția mediului

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

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

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

a) **certificatul de urbanism;**

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

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

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D

☐ P.U.Z.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

☐ Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐ transport urban termică

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitate la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătate populație

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

d.4) studii de specialitate:

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

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

Primar,
Kozma István Florin

Secretar General UAT

Péter Ágnes

Referent urbansim,

Szép Enikő

Achitat taxa de SCUTIT conform Legii Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 17.10.2024

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

Se prelungește valabilitatea Certificatului de urbanism

De la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar
Kozma István-Florin

Secretar General UAT
Péter Ágnes

L.S.

Referent urbanism,

Szép Enikő

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data _____ de direct/ prin poștă.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51294 Sânsimion

Nr. cerere	26239
Ziua	24
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare

100087516280



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sânsimion, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51294	3.800	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1849 / 02/04/2019		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 28, din 14/08/2006 emis de Comuna Sânsimion (Inventarul bunurilor);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare prin licitație și dobândire ca domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SÂNSIMION , CIF:4245909	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 50947/Sânsimion, inscrisa prin incheierea nr. 4570 din 07/03/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Cod verificare



100087516458

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **51294**, UAT Sânsimion / HARGHITA
Loc. Sânsimion

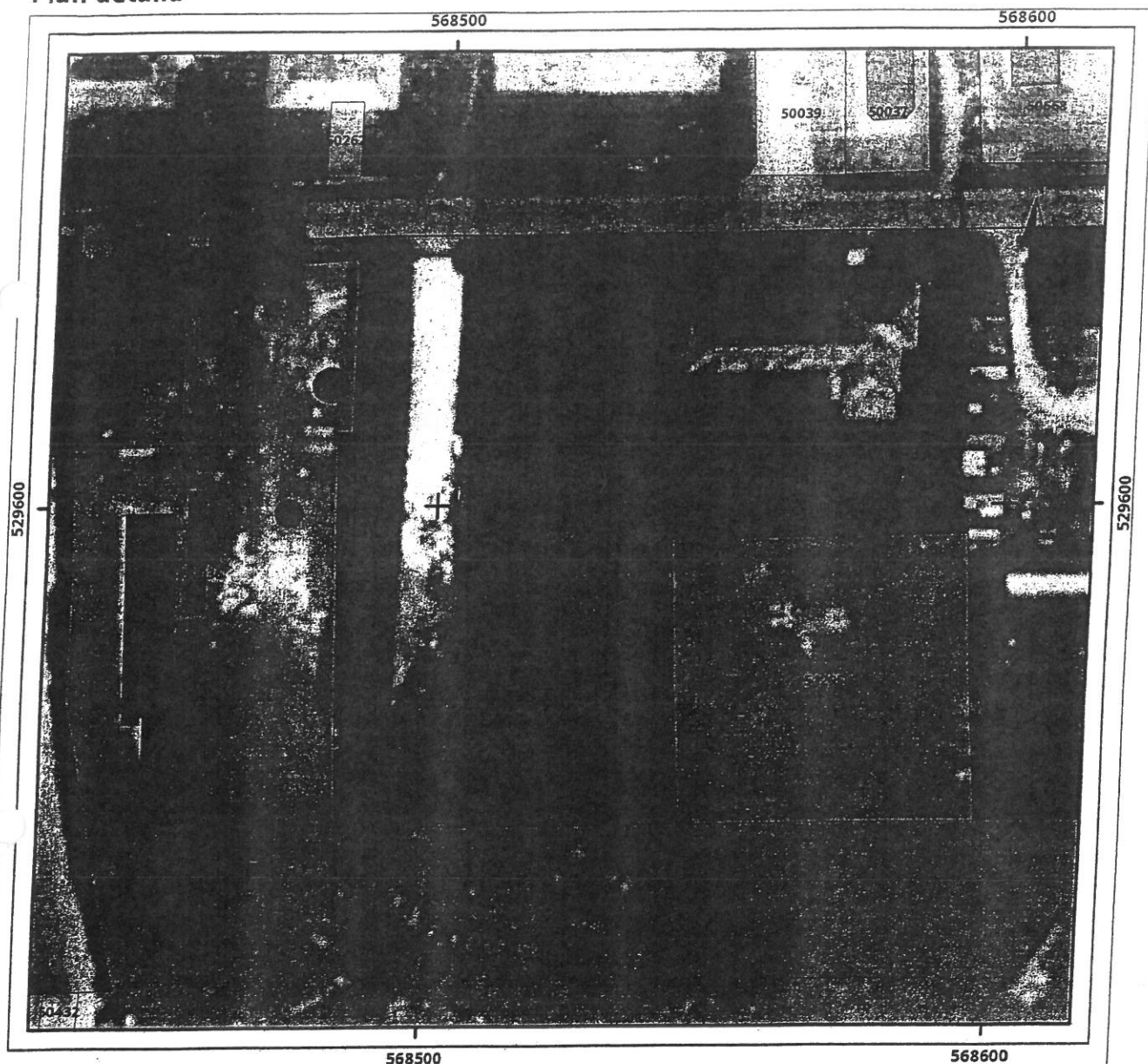
Nr.cerere	26240
Ziua	24
Luna	08
Anul	2020

Teren: 3.800 mp

Intravilan - DA; Extravilan - NU;

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3800mp

Plan detaliu



Legenda

— Imobil	— Intravilan	Legea 5
□ UAT	□ Legea 17	□ Legea 165

0 12.5 25 50 metri

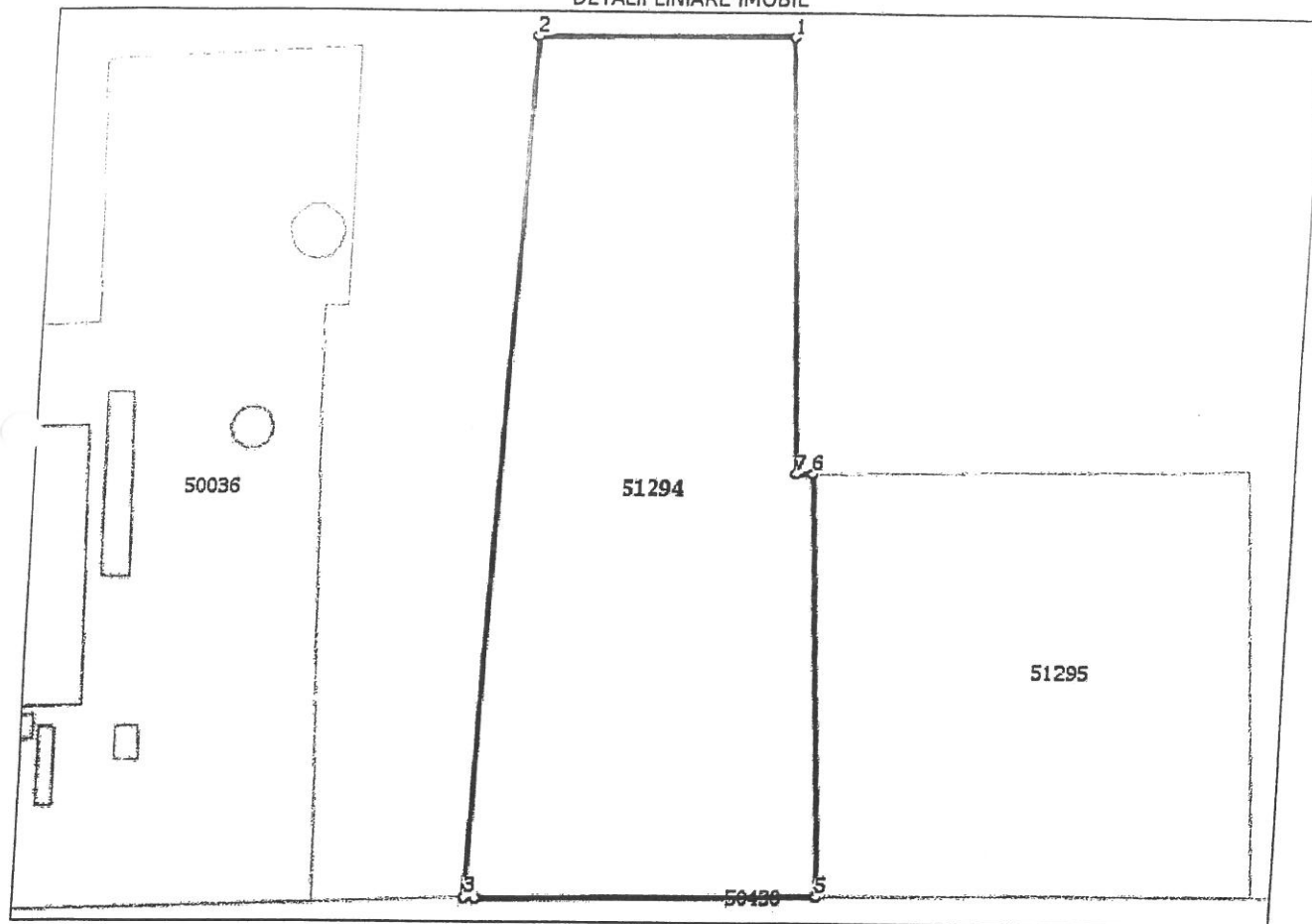
Sistem de proiectie Stereo 70

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51294	3.800	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.800	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.138
2	3	103.548
3	4	1.254
4	5	41.141
5	6	51.153
6	7	2.045

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	52.35

** 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 ANCPI 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,

24/08/2020, 09:10





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51294 Sânsimion

Nr. cerere	26333
Ziua	24
Luna	08
Anul	2020

Cod verificare
100087536199



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sânsimion, Jud. Harghita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51294	3.800	Teren neimprejmuit;

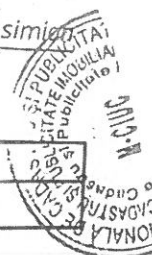
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11849 / 02/04/2019		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 28, din 14/08/2006 emis de Comuna Sânsimion (Inventarul bunurilor);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare prin licitație și dobândire ca domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA SÂNSIMION , CIF:4245909 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50947/Sânsimion, inscrisa prin incheierea nr. 4570 din 07/03/2016;	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
26333 / 24/08/2020		
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 300, din 21/08/2020 emis de Comuna Sânsimion; Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 35, din 28/05/2020 emis de Consiliul Local al comunei Sânsimion;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioadă de 25 de ani, începând cu data de 17.08.2020, dobândit prin Conventie, cota actuală 1/1 1) HU - RO SRL , CIF:5874966, cu sediul în Sânsimion	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51294	3.800	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARÉ IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.800	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	31.138
2	3	103.548
3	4	1.254
4	5	41.141
5	6	51.153
6	7	2.045

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
7	1	52.35

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 133 RON, -Chitanța internă nr. 476217/24-08-2020 în suma de 133, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
01-09-2020

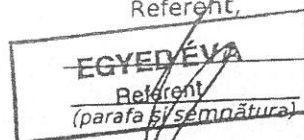
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
PIROSKA SZENTES

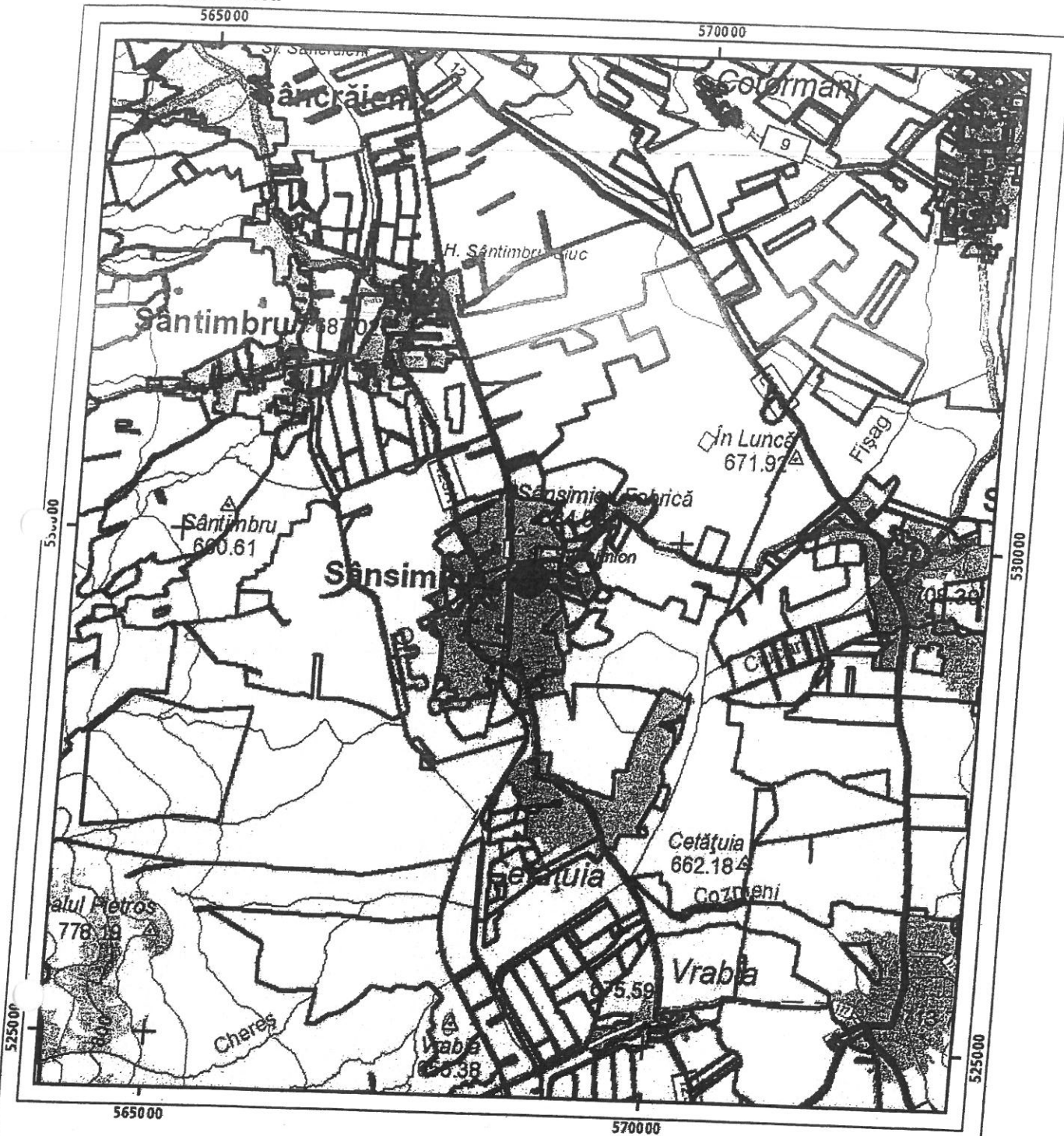
(parafa și semnătură)



Referent,



Plan de ansamblu



Legenda

☐ Imobil ☐ Intravilan ☐ Legea 5
☐ UAT ☐ Legea 17 ☐ Legea 165

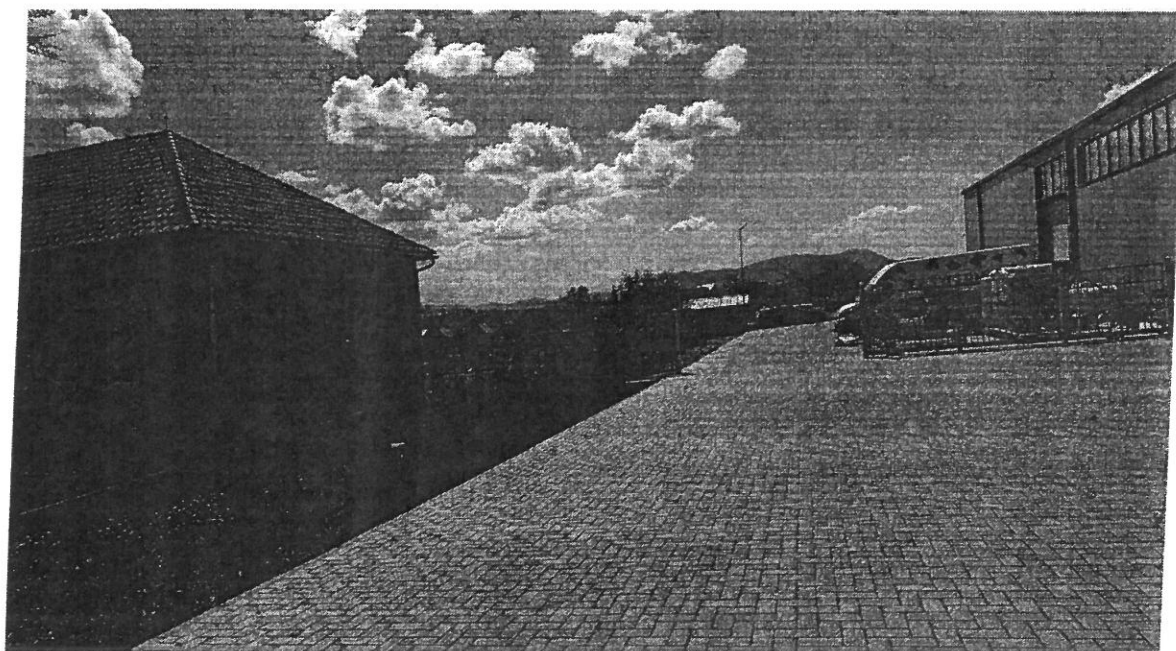
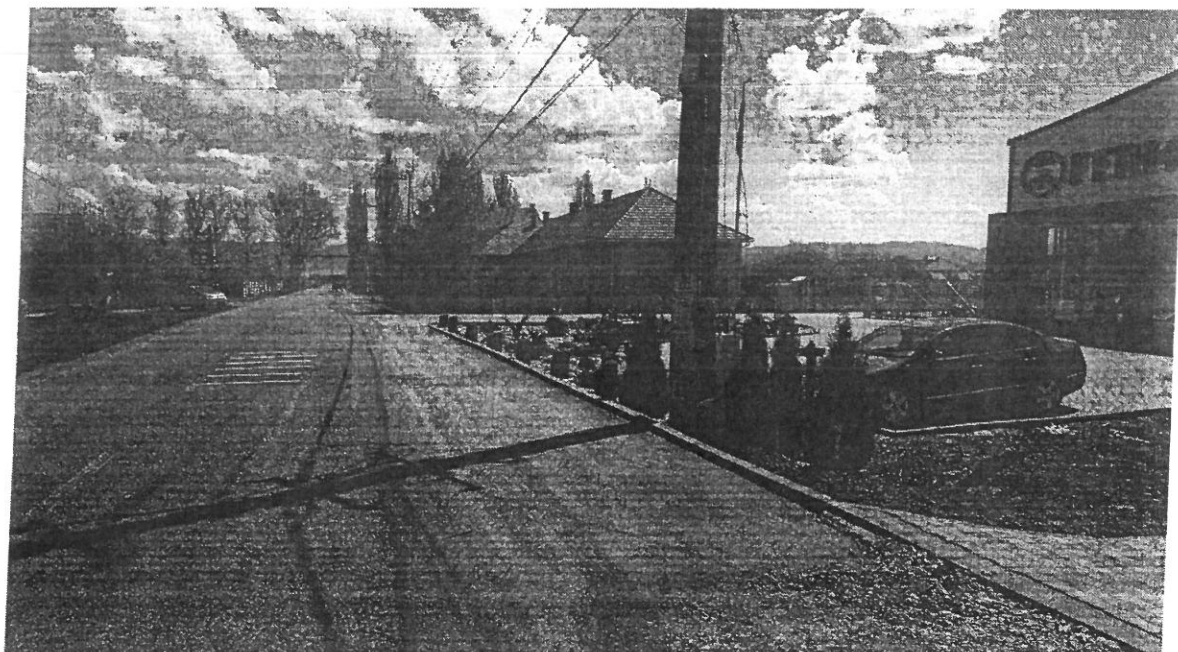
Sistem de proiectie Stereo 70

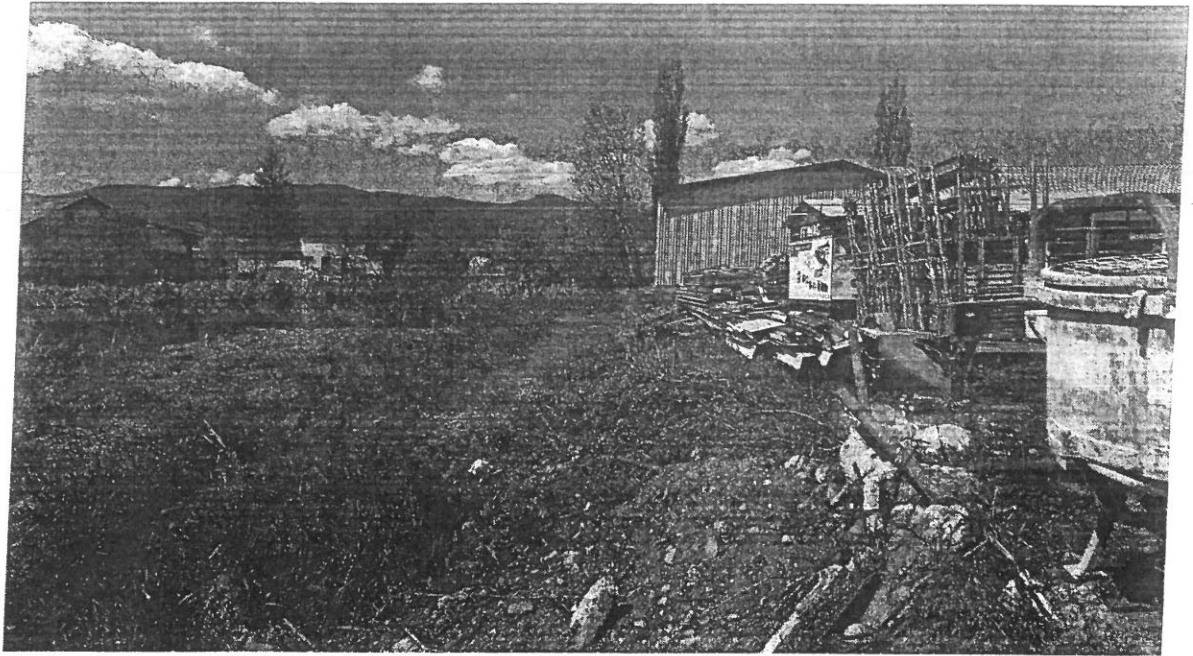
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnăt electronică

Ultima actualizare a geometriei: 30-01-2019
Data și ora generării: 24-08-2020 09:14

Bunul imobil:teren intravilan,situat in com. Sansimion,cad. 51294,jud. Harghita





- Model -

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

Art. 1. Părțile contractante

1.1. Între COMUNA SÂNSIMION, având sediu social sat Sânsimion, com. Sânsimion, nr. 219, județul Harghita, contul IBAN nr. RO _____ deschis la Trezoreria M-Ciuc cod fiscal 4245909, telefon 0266 – 334603 reprezentată legal de dl. Kozma István – Florin – primar, în calitate de cumpărător pe de o parte,

1.2. S.C. HU – RO S.R.L. persoană juridică, sediul în Comuna Sânsimion, sat Sânsimion, nr. 79, jud. Harghita, identificat prin C.U.I. RO5874966, reprezentat prin d-na Sándor Margit, având funcția de administrator, în calitate de vânzător, pe de altă parte.

Art. 2. Obiectul contractului

2.1. Vânzătorul, conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Sânsimion nr. 46/26.06.2025 vinde cumpărătorului terenul aferent de construcție, identificat conform planului de situație, care constituie Anexa nr. 1, precum și a extraselor de Carte funciară nr. 51294, atașată ca Anexă nr. 2.

2.2. Suprafața totală a terenului este de **3800mp**, proprietate imobiliară, teren intravilan, este amplasat în UAT com. Sânsimion, jud. Harghita, conform Certificatului de urbanism

Art. 3. Prețul de vânzare

3.1. Prețul total de vânzare al terenului este **195200 lei**, în litere, o sută nouăzeci și cinci mii două sute de lei (denumit în continuare prețul vânzării), conform Raportului de evaluare nr. 610265/2025 înregistrat la instituția noastră sub nr. 3487/20.05.2025.

3.2. Prețul de vânzare poate fi achitat integral sau în 5 tranșe de către cumpărător de la data semnării contractului de vânzare – cumpărare până la data de 30.03.2026, astfel:

- Tranșa I – până la 30 iulie 2025 – 39.040,00 lei
- Tranșa II – până la 30 septembrie 2025 – 39.040,00 lei
- Tranșa III - până la 30 noiembrie 2025 – 39.040,00 lei
- Tranșa IV - până la 30 ianuarie 2026 – 39.040,00 lei
- Tranșa V - până la 30 martie 2026 – 39.040,00 lei

3.3 Cumpărătorul va vira prețul vânzării în lei, la contul bancar al vânzătorului _____ deschis la Trezoreria Miercurea – Ciuc sau prin casieria primăriei comunei Sânsimion.

3.4. După plata integrală a prețului vânzării prevăzut în contract se va autentifica prezentul contract și se va înscrie dreptul de proprietate al cumpărătorului în Cartea Funciară.

Art. 4. Drepturile și obligațiile vânzătorului

4.1. Drepturile vânzătorului

4.1.1. Să primească de la cumpărător prețul stabilit în contract, în condițiile și termenele agreate.

4.1.2. Dreptul de a solicita rezoluțiunea contractului dacă cumpărătorul nu își îndeplinește obligațiile.

4.1.3. În anumite cazuri, poate refuza predarea bunului până la plata prețului.

4.2 Obligațiile vânzătorului

4.2.1. să predea cumpărătorului bunul vândut în termenul și locul convenit, împreună cu toate accesoriile acestuia.

4.2.2. să garanteze că bunul nu va fi revendicat de un terț care are un drept anterior asupra lui.

4.2.3. să răspundă dacă bunul are vicii care îl fac impropriu utilizării sau îi scad valoarea.

4.2.4. vânzătorul trebuie să transfere dreptul de proprietate asupra bunului vândut (sau un alt drept real, dacă este cazul).

Art. 5. Drepturile și obligațiile cumpărătorului

5.1. Drepturile cumpărătorului

5.1.1. Dreptul de a dobândi proprietatea asupra terenului, în condițiile legii.

5.1.2. Dreptul de a primi terenul liber de sarcini, cu excepțiile precizate în contract.

5.1.3. Dreptul la garanție pentru evicțiune și vicii ascunse, conform Codului civil.

5.2. Obligațiile cumpărătorului

5.2.1. Obligația de plată a prețului stabilit în contract și eventual a taxelor aferente (notariale, de intabulare).

5.2.2. Obligația de a respecta destinația terenului, dacă este impusă prin contract.

5.2.3. Obligația de preluare a terenului în termenul stabilit.

5.2.4. Obligația de a respecta regimul juridic urbanistic (PUZ/PUG).

Art. 6. Transmiterea dreptului de proprietate. Formalități de publicitate.

6.1. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate asupra terenului la momentul autentificării prezentului contract. De la data vânzării, toate impozitele, taxele și contribuțiile în legătură cu terenul cad în sarcina cumpărătorului.

6.2. Biroul notarului public va îndeplini toate formalitățile legale necesare pentru intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului asupra terenului în cartea funciară de la Biroul de Carte Funciară competent, în ziua întocmirii sau cel mai târziu a doua zi lucrătoare consecutivă celei în care s-a autentificat prezentul înscris.

6.3. Vânzătorul beneficiază prin semnarea acestui contract de vânzare – cumpărare și fără îndeplinirea altor formalități la înscrierea în carte funciară a unui privilegiu în

favoarea vânzătorului în vederea garantării prețului de vânzare neachitat prevăzut la art. 3 pct. 3.2., care urmează să se înscrie din oficiu în cartea funciară odată cu îndeplinirea formalităților de intabulare a dreptului de proprietate în favoarea cumpărătorului, urmând ca ipoteca legală să fie radiată din cartea funciară la achitarea integrală a prețului.

Art. 7. Declarații și garanții

7.1. Vânzătorul declară pe propria răspundere și garantează la data autentificării prezentului contract, că:

- a) deține dreptul de proprietate neîngrădit și în mod exclusiv asupra terenului, nu l-a vândut niciunei alte persoane înainte de încheierea acestui contract de vânzare cumpărare și după semnare lui nu va mai încheia niciun act juridic cu privire la teren;
- b) descrierea terenului, conținută în art. 1, precum și înscrierile din carte funciară sunt corecte și complete;
- c) are dreptul de a dispune liber de teren. Terenul nu este scos din circuitul civil în temeiul unui act de expropriere sau în alt mod și nici nu sunt întrunite condițiile legale care să permită exproprierea imobilului sau a unor părți ale acestuia în viitor;
- d) terenul nu este grevat cu niciun drept în favoarea vreunui terț, drepturi cum sunt cele de ipotecă, servituți;
- e) nu există niciun litigiu judiciar sau extrajudiciar cu privire la teren sau la hotarele acestuia.

Art. 8. Cheltuieli

8.1. Toate cheltuielile efectuate pentru autentificarea prezentului contract, precum și cele cu privire la înscrierea în cartea funciară a cumpărătorului ca nou proprietar vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 9. Rezoluțiunea contractului

9.1. Cumpărătorul are dreptul să desființeze prezentul contract de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, în cazul în care una din declarațiile și garanțiile menționate la art. 7 sau la alte puncte din prezentul contract se dovedesc a fi sau a deveni neadevărate, inexacte sau incomplete.

9.2. În cazul în care cumpărătorul declară rezoluțiunea contractului, terenul trebuie retransmis vânzătorului sub condiția rambursării prețului vânzării și a celorlalte spețe suportate de cumpărător cu prezentul contract.

Art. 10. Dispoziții finale

10.1. În cazul în care o prevedere din prezentul contract este sau va fi lovită de nulitate în totalitate sau parțial, celelalte clauze rămân valabile. Clauza lovită de nulitate va fi înlocuită în mod neîntârziat cu una convenită de către vânzător și cumpărător care să corespundă voinței comune.

10.2. Modificările aduse prezentului contract necesită forma autentică.

10.3. Prezentul contract este semnat în exemplare. Tote exemplarele, cu excepția celui pentru arhiva Notarului public, vor fi depuse în vederea intabulării dreptului de

proprietate în cartea funciară. După intabulare, toate exemplarele cu mențiunea înscrierii în cartea funciară vor fi returnate părților, respectiv un exemplar vânzătorului și 3 exemplare cumpărătorului.

10.4. Părțile declară expres, că au citit prezentul contract înainte de a îl semna și că el a fost încheiat în urma negocierii lui de către părți, conform voinței lor liber exprimat. Părțile confirmă acest lucru prin semnarea prezentului contract.

Încheiat astăziiulie 2025.

VÂNZĂTOR
Comuna Sânsimion
primar
Kozma István - Florin

Semnătura

CUMPĂRĂTOR
proprietar imobil

Semnătura

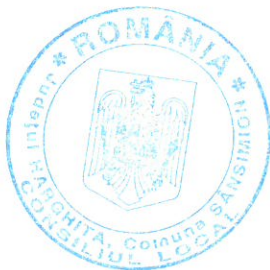
Responsabil contabilitate

Responsabil judiciar

Responsabil achiziții publice

Președinte de ședință

Ferencz János



Contrasemnează
secretar general UAT
Péter Ágnes

