



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL HARGHITA**  
**MUNICIPIUL GHEORGHENI**  
**CONSILIUL LOCAL**



**HOTĂRÂREA NR. 228/2025**

*privind aprobarea demarării procedurii de schimb de terenuri,*  
între MUNICIPIUL GHEORGHENI și PAROHIA ARMEANO-CATOLICĂ-  
KISBOLDGASSZONY-GHEORGHENI

*Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni,*

intrunit în ședința extraordinară din data de 30 decembrie 2025,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 21371/2025 al primarului Municipiului Gheorgheni.
- Raportul de specialitate nr.21381/2025 al Serviciului juridic, contencios administrativ – Compartiment administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.21382/2025 al Direcției economice din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni;
- Raportul de evaluare, privind terenul intravilan liber de construcții, municipiul Gheorgheni, strada Ghiocelului f.n., proprietar tabular: Parohia Armeano-catolică din Gheorgheni – întocmit de evaluatorul autorizat Páll Ferenc, membru titular ANEVAR,
- Certificatul de urbanism nr.356/19.12.2025 – în scopul: operațiuni notariale, evaluare imobiliară, emis de Municipiul Gheorgheni,
- Extrasele de carte funciară nr. 64077 Gheorgheni respectiv nr. 61977 Gheorgheni;
- Adresa Consiliului de administrație a Parohiei Armeano-catolice din Gheorgheni, înregistrată sub nr. 20985/17.12.2025, privind ofertarea spre vânzare a imobilului, teren intravilan în suprafața de 5.871mp înscris în cartea funciară Gheorgheni 64077, nr. cadastral 64077;
- H.C.L. nr.62/2025, privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al Municipiului Gheorgheni pe anul 2025 și estimări pentru anii 2026–2028, respectiv revocarea H.C.L. nr.61/2025, cu modificările ulterioare;
- H.C.L. nr. 155/2024, privind organizarea comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Gheorgheni, - modificată prin H.C.L. nr. 55/2025;

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate constituite din cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni:

- *Comisia pentru prognoză și programe de dezvoltare economică, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului,*
- *Comisia pentru activități social-culturale, culte, învățământ, tineret, activități sportive și de agrement,*

Luând în considerare prevederile:

- art.125, alin. (1), lit.c), art. 129, alin. (2) lit.c), d), alin. (7) lit. a), alin.(14) din OUG nr. 57/2001 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 1763 – 1765 din Cod civil din anul 2009 aprobat prin Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- art.45, alin.(1) din Legea nr.273/2006, privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- art.29, alin. (1), lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139 alin.(2) și art. 196 alin. (1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2001 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1** – Se aprobă *Studiul de oportunitate* privind achiziționarea terenului situat în municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului FN, identificat sub nr. cad. 64077, județul Harghita, prevăzut în Anexa nr.1.

**Art.2** – Se însușește *Raportul de evaluare* din data de 23.12.2025, înregistrat sub nr. 21394/29.12.2025, privind terenul prevăzut la art. 1 – întocmit de evaluator autorizat Páll Ferenc, membru titular ANEVAR, reprezentând anexa nr.2 prezentei hotărâri.

**Art.3** – Se aprobă demararea procedurii de achiziționare a terenului prevăzut la art. 1 printr-un schimb de terenuri cu cel deținut de Municipiul Gheorgheni, în suprafață de 5.000 mp, identificat sub nr. cad: 61977, situat în municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului FN.

**Art.4** – (1) Se desemnează *Comisia de negociere a prețului de vânzare* a imobilului prevăzut la art.1, din consilierii locali care fac parte din *Comisia de specialitate pentru prognoză și programe de dezvoltare economică, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului* al Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni.

**Art.5** – (1) Comisia de negociere are următoarele atribuții principale:

- a) negocierea prețului de cumpărare a imobilului în limitele stabilite prin prezenta hotărâre;
- b) valorificarea imobilului disponibil din patrimoniul privat al Municipiului Gheorgheni și ofertarea în vederea efectuării unui schimb de imobile;
- c) întocmirea raporturilor pentru fiecare rundă de negociere;
- d) întocmirea raportului privind rezultatul final al negocierii.

(2) Prețul de cumpărare stabilit prin negociere între părți nu poate depăși valoarea rezultată din Raportul de negociere.

(3) Raportul final al negocierii, ce conține prețul negociat al imobilului, va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni, în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare autentificat.

**Art.6** – Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7** – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către: Primarul Municipiului Gheorgheni, și Comisia de negociere constituită potrivit art.4

**Art.8** – Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Prefectului Județului Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) Serviciului juridic, contencios administrativ – Compartimentul administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gheorgheni,
- d) consilierilor locali desemnați la art.4 prin grija Compartimentului administrare patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Gheorgheni.

Gheorgheni, la data de 30 decembrie 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

*Lázár László*

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

*Seluem-Hideg Norbert-Vencel*

Redactată în 2 exemplare originale



ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
MUNICIPIUL GHEORGHENI  
Direcția de Urbanism și Dezvoltare

535500 Gheorgheni, p-ța Libertății nr.27, jud. Harghita  
tel.: 0366733007; mobil: 0743132420  
e-mail: primaria@gheorgheni.ro



Amexa 1 la HCL  
228 / 2025

Nr. înreg: 21361/2025

Aprobat,

Primar

Nauc Zoltán

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind achiziționarea terenului situat în Municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului, FN, nr.  
cad 64077, județul Harghita

**Date generale- premisele studiului de oportunitate**

Art.84 alin.(1) din Codul administrativ prevede că "Autonomia locală, definită la art.5 lit. j, se exercită de autoritățile administrației publice locale".

Alincatul 4 al aceluiași articol detaliază că "Autonomia locală privește organizarea, funcționarea, competența și atribuțiile autorităților administrației publice locale, precum și gestionarea resurselor care, potrivit legii, aparțin comunei, orașului, municipiului sau județului, după caz."

Art.87 alin (5) din Codul administrativ precizează că "Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.", art. 96 alin (1) „Unitățile administrativ-teritoriale sunt persoane juridice de drept public, cu capacitate juridică deplină și patrimoniu propriu.” alin (3) "Unitățile administrativ-teritoriale sunt titulare ale drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractele privind administrarea bunurilor care aparțin domeniului public și privat în care acestea sunt parte, precum și din raporturile cu alte persoane fizice sau juridice, în condițiile legii." iar art.129 atribuțiile consiliului local alin. (2) lit. b, c, d.

Art.193 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil la alineatul(1) prevede

"Persoana juridică participă în nume propriu la circuitul civil și răspunde pentru obligațiile asumate cu bunurile proprii, afară de cazul în care prin lege s-ar dispune altfel."

Articolul 355 din Codul Administrativ O.U.G. 57/2019 privind Regimul juridic al proprietății private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale: „Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se

supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.”

Art. 557. din Codul Civil: Dobândirea dreptului de proprietate alin.(1) Dreptul de proprietate se poate dobândi, în condițiile legii, prin convenție, moștenire legală sau testamentară, accesiune, uzucapiune, ca efect al posesiei de bună-credință în cazul bunurilor mobile și al fructelor, prin ocupațiune, tradițiune, precum și prin hotărâre judecătorească, atunci când ea este translativă de proprietate prin ea însăși.

În conformitate cu art.205, art. 206 alin.(1) din Codul civil municipiul, ca persoană juridică, poate încheia acte juridice.

Având în vedere cele arătate mai sus Municipiul Gheorgheni poate achiziționa terenuri.

### Scopul elaborării studiului de oportunitate

Scopul elaborării prezentului studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea deciziei autorității deliberative a Municipiului Gheorgheni privind achiziționarea unui teren intravilan, identificat prin CF nr. 64077, situat în Municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului F.N., în vederea integrării acestuia în patrimoniul municipiului și utilizării sale pentru obiective de interes public local.

Studiul de oportunitate are rolul de a:

- analiza situația juridică a imobilului, pe baza datelor din Cartea Funciară;
- evidențierea încadrării și reglementările urbanistice aplicabile, conform PUG – Municipiul Gheorgheni
- demonstra necesitatea și oportunitatea achiziției, raportat la interesul public al comunității locale;
- evalua impactul economic, financiar, social și de mediu al achiziționării terenului;
- justifica alegerea procedurii de cumpărare ca soluție optimă, în raport cu alte instrumente juridice disponibile.

Prin elaborarea prezentului studiu se urmărește asigurarea unui cadru legal, transparent și fundamentat pentru adoptarea unei hotărâri a Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni, în concordanță cu prevederile legale în vigoare și cu documentațiile de urbanism aprobate.

Achiziționarea terenului de către Municipiul Gheorgheni este necesară având în vedere următoarele considerente:

1. Controlul dezvoltării urbanistice într-o zonă sensibilă, cu reglementări stricte și caracter tradițional protejat;
2. Prevenirea fragmentării parcelei și a unor dezvoltări private incompatibile cu interesul public;
3. Posibilitatea utilizării terenului pentru obiective publice compatibile cu PUG, precum:
  - spații verzi amenajate,
  - trasee pietonale,
  - zone de protecție și agrement,
  - dotări publice de mică scară, integrate în specificul zonei.

## PREZENTARE GENERALA

### Elemente juridice tehnice și economice privind bunul imobil

#### Elemente juridice

Imobilul care face obiectul prezentului studiu de oportunitate este identificat după cum urmează:

- ✓ Carte Funciară: CF nr. 64077 Gheorgheni
- ✓ Număr cadastral: 64077
- ✓ Suprafață: 5.871 mp
- ✓ Categoria de folosință: fâneată
- ✓ Regim juridic: intravilan
- ✓ Adresă: Municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului F.N., jud. Harghita
- ✓ Proprietar înscris: Parohia Armeno- Catolică
- ✓ Sarcini: nu sunt înscrise

Imobilul a rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 61978 și este liber de sarcini, cu situație juridică clară, apt pentru transferul dreptului de proprietate către Municipiul Gheorgheni

Conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, terenul este delimitat clar, are o formă neregulată, cu deschidere la str. Ghiocelului și vecinătăți construite și neconstruite, fiind amplasat într-o zonă cu caracter tradițional specific localității Gheorgheni

#### Elemente tehnice

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Gheorgheni, terenul este situat în:

- UTR 18 – Trup Gheorgheni
- Subzona 1, zonă cu parcelar tradițional protejat

Pentru Subzona 1 a UTR 18 se aplică Codul A, cu următoarele caracteristici relevante pentru analiza oportunității achiziției:

- P.O.T.: conform Cod A
- C.U.T.: conform Cod A
- Regim de înălțime: conform Cod A
- Înălțime coamă: conform Cod A
- Pantă acoperiș: obligatoriu 100% (45°) sau peste
- Tip acoperiș: în două ape
- Materiale permise: învelitori tradiționale (țiglă ceramică cărămizie/brună, șindrilă, scândură), finisaje exterioare din materiale tradiționale.

Amplasarea construcțiilor se face:

- pe aliniamentul străzii,
- la picătură față de una dintre limitele laterale,
- cu retragere minimă de 3,50 m față de cealaltă limită laterală,
- cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Zona este caracterizată prin parcelar tradițional de tip „în pieptene”, cu:

- case amplasate la stradă,
- șuri dispuse paralel sau perpendicular pe drum,
- curți închise și terenuri agricole în partea posterioară a parcelelor.
- Reglementările impun:

- păstrarea caracterului tradițional,
- limitarea dezvoltărilor necontrolate,
- integrarea armonioasă a noilor funcțiuni admise.

În acest context, terenul din CF 64077, prin suprafața sa semnificativă și poziția sa în UTR 18, reprezintă o rezervă funciară strategică, greu de substituit prin alte amplasamente similare.

#### **Motive de ordin economic.**

Achiziționarea terenului identificat prin CF nr. 64077 Gheorgheni, în suprafață de 5.871 mp, este justificată din punct de vedere economic prin valoarea sa strategică în structura urbană a municipiului. Amplasarea terenului în UTR 18 – Subzona 1, zonă cu parcelar tradițional protejat, face ca oferta de terenuri disponibile cu regim similar să fie extrem de limitată.

Dobândirea terenului permite:

- constituirea unei rezerve funciare publice într-o zonă cu reglementări urbanistice restrictive, dificil de reconfigurat ulterior;
  - evitarea costurilor suplimentare generate de fragmentarea proprietății sau de negocieri ulterioare cu mai mulți proprietari;
  - utilizarea terenului pentru investiții publice compatibile cu PUG, cu efecte economice indirecte pozitive asupra zonei (creșterea atractivității urbane, stabilizarea valorii fondului construit existent).
- Prin preluarea terenului în proprietatea municipiului se creează premisele unei gestionări unitare și eficiente a dezvoltării zonei, cu impact economic favorabil pe termen mediu și lung.

#### **Motive de ordin financiar**

Din punct de vedere financiar, cumpărarea terenului reprezintă soluția cea mai eficientă și predictibilă pentru municipiu, comparativ cu alte instrumente juridice disponibile (expropriere, constituirea de servituiți sau drept de suprafață).

Achiziția:

- se realizează prin negociere directă, pe baza unui raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat;
- implică costuri certe și controlabile, fără riscul majorării acestora prin litigii sau proceduri administrative îndelungate;
- elimină cheltuielile suplimentare asociate exproprierii (despăgubiri majorate, taxe judiciare, onorarii, termene lungi).

Totodată, terenul achiziționat nu generează obligații financiare imediate semnificative, putând fi valorificat etapizat, în funcție de prioritățile bugetare ale municipiului.

Motive de ordin social

**Din perspectivă socială, achiziționarea terenului contribuie direct la creșterea calității vieții locuitorilor Municipiului Gheorgheni, prin posibilitatea realizării unor amenajări și funcțiuni de interes public, compatibile cu specificul zonei.**

Prin preluarea terenului în patrimoniul public se pot asigura:

- spații verzi accesibile comunității;
- zone de recreere și promenadă în proximitatea pâraului Belchiei;

- protejarea caracterului tradițional al gospodăriilor din UTR 18, prin prevenirea dezvoltărilor necontrolate;
  - acces echitabil la resursele teritoriale ale municipiului, în beneficiul întregii comunități.
- Astfel, achiziția susține coeziunea socială, protejarea identității locale și dezvoltarea armonioasă a zonei.

#### **Investiții necesare**

Terenul este amplasat într-o zonă **deservită de toate utilitățile edilitare existente la frontul stradal**, respectiv rețea de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și, după caz, rețea de gaze naturale și telecomunicații. Prezența utilităților la limita proprietății asigură:

- o posibilitatea utilizării imediate sau etapizate a terenului pentru obiective de interes public;
- o reducerea semnificativă a costurilor de investiție, prin eliminarea necesității realizării unor extinderi majore de rețele edilitare;
- o scurtarea termenelor de implementare a eventualelor investiții publice;
- o integrarea facilă a terenului în infrastructura urbană existentă, fără impact negativ asupra zonei.

#### **Concluzie**

Având în vedere argumentele de ordin economic, financiar, social și de mediu, rezultă că achiziționarea terenului identificat prin CF nr. 64077 de către Municipiul Gheorgheni este pe deplin justificată, reprezentând o măsură oportună, responsabilă și în interes public, cu beneficii clare pe termen mediu și lung.

#### **Prețul de pornire și date referitoare la procedura de cumpărare**

Prețul de achiziție va fi cel negociat de părți, până la prețul stabilit în raportul de evaluare, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Prețul se va negocia între părți și consemnat în procesul-verbal de negociere.

#### *Date referitoare la procedura de cumpărare*

- Se va demara procedura de negociere în termen maxim de 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni ;
- Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea imobilului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

*Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare: maxim 150 de zile.*

Gheorgheni, 29.12.2025

ARHITECT ȘEF  
arh. Czirják-József - Levente

Amexa 2 la HKL

228/2025

Páll Ferenc, membru titular ANEVAR

Mob. 0742587419, [pall.ferenc@gmail.com](mailto:pall.ferenc@gmail.com)

## Raport de evaluare

Tipul proprietății imobiliare:

teren intravilan liber de construcții

Municipiul Gheorgheni, Strada Ghiocelului fn.

Proprietar: Parohia Armeano Catolică

Client: Municipiul Gheorgheni

Utilizatorul desemnat: Municipiul Gheorgheni

Data raportului: 23.12.2025



## Cuprinsul raportului

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Introducere.....                                                                       | 4  |
| 1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor (sinteza evaluării) .....           | 4  |
| Certificare.....                                                                          | 5  |
| 2. Termenii de referință ai evaluării .....                                               | 6  |
| 2.1. Identificarea și competența evaluatorului .....                                      | 6  |
| 2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....              | 6  |
| 2.3. Scopul evaluării .....                                                               | 6  |
| 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate subiect ..... | 6  |
| 2.5. Tipul valorii .....                                                                  | 7  |
| 2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului.....                                | 8  |
| 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....                              | 8  |
| 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea.....             | 8  |
| 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....                                                     | 8  |
| 2.10. Ipoteze speciale.....                                                               | 9  |
| 2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....                                | 9  |
| 2.12. Declararea conformității evaluării cu SEV .....                                     | 10 |
| 2.13. Descrierea raportului.....                                                          | 10 |
| 3. Prezentarea datelor .....                                                              | 12 |
| 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....                       | 12 |
| 3.2. Descrierea situației juridice.....                                                   | 13 |
| 3.3. Descrierea proprietății imobiliare .....                                             | 13 |
| 4. Analiza pieței imobiliare .....                                                        | 15 |
| 4.1. Analiza productivității proprietății.....                                            | 17 |
| 4.2. Delimitarea pieței specifice.....                                                    | 17 |
| 4.3. Analiza cererii.....                                                                 | 17 |
| 4.4. Analiza ofertei.....                                                                 | 17 |
| 4.5. Extinderea ariei de căutare.....                                                     | 18 |
| 4.6. Analiza echilibrului pieței.....                                                     | 18 |
| 4.7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.....                            | 18 |
| 5. Analiza celei mai bune utilizări .....                                                 | 18 |
| 5.1. Testul permisibilității legale .....                                                 | 19 |
| 5.2. Testul posibilității fizice .....                                                    | 19 |

|        |                                                                                      |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.3.   | Testul fezabilității financiare .....                                                | 19 |
| 5.4.   | Testul profitabilității maxime .....                                                 | 19 |
| 6.     | Evaluarea proprietății .....                                                         | 19 |
| 6.1.   | Abordarea prin piață .....                                                           | 19 |
| 6.1.1. | Sursele de informații pentru verificare .....                                        | 20 |
| 6.1.2. | Alegerea și descrierea comparabilelor.....                                           | 20 |
| 6.1.3. | Analiza comparativă – analiza perechi de date .....                                  | 24 |
| 6.1.4. | Ajustări .....                                                                       | 26 |
| 7.     | Reconcilierea rezultatelor și concluzia asupra valorii .....                         | 27 |
| 8.     | Anexe.....                                                                           | 29 |
| 8.1.   | Acte de proprietate / Documentație cadastrală .....                                  | 29 |
| 8.2.   | Relevee.....                                                                         | 32 |
| 8.3.   | Informații de piață utilizate, altele față de cele enumerate la Analiza pieței ..... | 32 |
| 8.4.   | Figuri, scheme, fotografii secundare (neincluse în capitolele anterioare) .....      | 34 |
| 8.5.   | Harta amplasamentului .....                                                          | 36 |
| 8.6.   | Alte informații considerate adecvate .....                                           | 37 |

## 1. Introducere

### 1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor (sinteza evaluării)

- **Obiectul raportului de evaluare:** evaluare teren liber construcții, intravilan, situată în Municipiul Gheorgheni, Strada Ghiocelului fn., județul Harghita
- **Dreptul de proprietate evaluat:** drept deplin de proprietate
- **Clientul raportului de evaluare:** Municipiul Gheorgheni
- **Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare:** Municipiul Gheorgheni
- **Scopul evaluării:** informarea utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare.
- **Tipul valorii estimate:** valoarea de piață
- **Data evaluării:** 23.12.2025
- **Data inspecției:** 22.12.2025
- **Data raportului:** 23.12.2025
- Evaluarea a fost realizată folosind abordarea prin piață

**VALOARE DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATĂ ESTE**

**111.549 € sau 19 € / mp.**

**567.784 lei sau 96,71 lei / mp.**

## Certificare

- Referitor la imobilul evaluat, subsemnatul certific după cele mai bune cunoștințe ale mele următoarele:
  - Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
  - Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
  - Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării, și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
  - Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare.
  - Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
  - Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare<sup>1</sup> și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
  - Toate datele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului au fost considerate corecte, fără a se realiza o verificare independentă. Prezentul Raport de evaluare s-a întocmit pe baza informațiilor furnizate de client prin reprezentanții săi. Se consideră că documentele clientului prezintă corect situația proprietății la data întocmirii Raportului de Evaluare, în concordanță cu reglementările în vigoare.
  - Am efectuat personal inspecția bunului evaluat în raportul de evaluare.
  - Pentru realizarea raportului nu am primit asistență profesională din partea altor persoane nesemnate ale certificării.
  - Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent al acestui lucrări.
  - La data acestui raport sunt membru titular ANEVAR.

Semnătura



<sup>1</sup> Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025.

## 2. Termenii de referință ai evaluării

### 2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul Pál Ferenc este membru titular ANEVAR, având legitimația nr. 19146.

### 2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat prezentului raport de evaluare este Municipiul Gheorgheni.

### 2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului, prin estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect.

Raportul de evaluare nu va fi utilizat în afara contextului, sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate subiect.

- Proprietățile evaluate sunt: teren intravilan, situată în Municipiul Gheorgheni Strada Ghiocelului fn., județul Harghita.

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresă: Jud. Harghita, UAT Gheorgheni, Loc. Gheorgheni, Str. GHIOCELULUI, Nr. F.N

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 64077                        | 5.871           |                        |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 19723 / 30/10/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr.3811, din 30/10/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. referat 12758, din 24/07/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. cerere notar 3811, din 30/10/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. cerere 1510, din 30/10/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. certif. fiscal 42797, din 20/10/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. Certificat urbanism 190, din 22/07/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Se înființează cartea funciara 64077 a imobilului cu numărul cadastral 64077 / UAT Gheorgheni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61978 înscris în cartea funciara 61978; | A1        |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire aut.nr.4336, din 23/12/2022 emis de Dobrea Teodor-Constantin; Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. nr. 2877, din 22/11/2017 emis de Dobrea Teodor-Constantin; Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr.87401, din 24/01/2004 emis de Comisia Județana;                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Reconstituire, cota actuală 1/1                                                                                                                  | A1        |
| 1) PAROHIA ARMEANO-CATOLICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                  |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61978/Gheorgheni, inregistrata prin incheierea nr. 18158 din 23/12/2022, pozitie transcrisa din CF 56584/Gheorgheni, inregistrata prin incheierea nr. 11133 din 23/11/2017, pozitie transcrisa din CF 52867/Gheorgheni, inregistrata prin incheierea nr. 18552 din 26/09/2011;                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                  |           |

A fost evaluat întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

## 2.5. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață.

Având în vedere, că scopul evaluării este estimarea valorii juste/de piață a proprietăților imobiliare în scopul evidențierii rezultatelor în contabilitatea instituției, tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea justă și de piață, așa cum este definită în Standarde de evaluare a bunurilor, în vigoare.

Conform SEV 102 Tipuri ale valorii, valoarea justă definită de IFRS este încadrată la alte tipuri ale valorii. Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare.

Prevederile IFRS 13 și, în special referirile la participanții de pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că valoarea justă, conform IFRS-urilor, este coerentă, în general, cu conceptul de valoare de piață, așa cum aceasta este definită și comentată în SEV 102.

Astfel, pentru multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV 102, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardul de contabilitate, cum ar fi stipulările privind unitatea de cont, ignorarea restricțiilor de vânzare sau factorul de blocaj.

Conform SEV 102, 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.

## **2.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului**

- **Data evaluării:** 23.12.2025
- **Data inspecției:** 22.12.2025
- **Data raportului:** 23.12.2025

## **2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Documentarea necesară s-a realizat prin inspecția imobilului evaluat. Au fost vizualizate toate componentele a proprietății evaluate, cu excepția părților care prin natura lor erau ascunse sau nevizibile. În vederea calculelor și analizelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

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

Sursele de informații utilizate:

- Informațiile colectate despre imobil în cursul inspecției.
- Informații privind piața imobiliară specifică
- Documentele care apar la punctul 8. Anexe.
- Bibliografia de specialitate: Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025
- Informații furnizate de către agenții imobiliare și site-uri de anunțuri imobiliare.

## **2.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

Conform SEV 101, ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate.

Principale ipoteze de care s-a ținut seama în cursul întocmirii prezentului raport de evaluare sunt următoarele.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ.
- Evaluatorul nu a efectuat măsurători ale bunurilor imobile. Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii clădirilor (părților ascunse), care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există astfel de situații.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în documentele bunurilor imobile de la data inspecției și până la data evaluării. Valorile estimate sunt valabile la data evaluării prezentată în raport.
- Situația actuală a bunurilor imobile și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze bunurile imobile. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### **2.10. Ipoteze speciale**

Nu este cazul.

#### **2.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare în totalitate, sau pe părți, sau orice altă referire la aceasta, nu poate fi publicat fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei conținutului și contextului în care urmează să apară.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului sau utilizatorului desemnat.

## **2.12. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Subsemnatul Páll Ferenc, declar că raportul de evaluare semnat de mine este realizat conform standardelor elaborate de ANEVAR, Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025. Valoarea imobilului a fost estimată ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, conform următoarelor standarde:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

## **2.13. Descrierea raportului**

Prezentul raport de evaluare este unul explicativ, oferind evaluatorului posibilitatea de a-și susține și explica concluziile și opinia utilizărilor raportului în privința valorilor estimate.

Tipul de valoare estimată, este valoarea de piață, definită de SEV 104 Tipuri ale valorii<sup>2</sup>, citată și explicată în raport la punctul 2.5 Tipul valorii.

Etapetele parcurse pentru estimarea valorilor sunt următoarele:

- Documentarea pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului
- Inspecția proprietății imobiliare și realizarea fotografiilor
- Stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului
- Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării

---

<sup>2</sup> Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025.

- Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor
- Obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare
- Aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului
- Analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate
- Estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată

### 3. Prezentarea datelor

#### 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat se situează în Municipiul Gheorgheni, Strada Ghiocelului fn., județul Harghita. Localitatea este situată în partea de est a Depresiunii Gheorgheni (sinonim: Depresiunea Giurgeului). Aceasta este prima depresiune străbătută de râul Mureș. Orașul Gheorgheni este traversat de la est spre vest de către râul Belcina (Râul Becheni sau Râul Belchin), un afluent al Mureșului, extinzându-se de-a lungul acestuia, pe aceeași direcție est-vest. Localitatea se află la altitudinea de 810 m.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Gheorgheni se ridică la 18.377 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.018 locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt maghiari (83,74%). Principalele minorități sunt cele de români (9,05%) și romi (2,37%). Pentru 4,76% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt romano-catolici (76,64%), dar există și minorități de ortodocși (8,74%), reformați (5,81%) și bapțiști (1,09%). Pentru 5,04% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.



### 3.2. Descrierea situației juridice

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                 | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>19723 / 30/10/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                 |           |
| Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr.3811, din 30/10/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. referat 12/58, din 24/07/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. cerere notar 3811, din 30/10/2025 emis de Pop MIORITA NICOLETA; Act Administrativ nr. cerere 1510, din 30/10/2025 emis de Pop MIORITA NICOLETA; Act Administrativ nr. certif. fiscal 42797, din 20/10/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. Certificat urbanism 190, din 22/07/2025 emis de Pop MIORITA-NICOLETA; |                                                                                                                                                                                                 |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Se întindează cartea funciara 64077 a imobilului cu numărul cadastral 64077 / UAT Gheorgheni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61978 înscris în cartea funciara 61978. | A1        |
| Act Notarial nr. Act de dezlipire aut.nr.4336, din 23/12/2022 emis de Dobrea Teodor-Constantin; Act Notarial nr. Act de dezlipire aut. nr. 2877, din 22/11/2017 emis de Dobrea Teodor Constantin; Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr.67401, din 24/01/2004 emis de Comisia Județeană;                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                 |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 1/1                                                                                                                 | A1        |
| 1) PAROHIA ARMEANO CATOLICA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                 |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61978/Gheorgheni, inscrisa prin incheierea nr. 18198 din 23/12/2022; pozitie transcrisa din CF 56584/Gheorgheni, inscrisa prin incheierea nr. 11133 din 23/11/2017; pozitie transcrisa din CF 52867/Gheorgheni, inscrisa prin incheierea nr. 10552 din 26/09/2011;                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                 |           |

### 3.3. Descrierea proprietății imobiliare

#### Imobilul evaluat - teren intravilan situată în Municipiul Gheorgheni.

Teren cu suprafață de 5871 mp, situată în zona mediană al orașului, între strada Ghiocelului și Gropilor, regimul acestuia fiind intravilan. Accesul se realizează dintr-o stradă neamenajată, neasfaltată. Topografia este plană, utilitățile disponibile sunt la limita proprietății, și constau în apă potabilă, curent electric, canalizare menajeră, gaze naturale. Forma terenului este neregulată.

### 1. REGIMUL JURIDIC

Conform planului Urbanistic General Gheorgheni, PUG - UTR 18 subzona 1, terenul clădit se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, care este proprietatea persoanei menționate în CF nr. 64077 Gheorgheni.

### 2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: fâneață
- destinația: fâneață
- permisiuni: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățământ, parcare „orășenească” complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber
- interdicții: administrație, comerț, servicii, industrie, agricultură, zonă cu destinație specială, etc.
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare conf. Legii 227/ 2015 și Anexa 1 a HCL nr. 192/ 2024.

### 3. REGIMUL TEHNIC

Certificatul de urbanism s-a solicitat ptr. suprafața de 5.871 mp.

UTR 18 subzona 1- Imobilul se află în intravilan, care este zona rezidențială al municipiului, cu clădiri de locuit, anexe gospodărești. Este latura sudică a orașului, o zonă istorică, care a luat naștere prin extinderea în lățime a așezării lipit de pârâul Belchiei de atunci. Astfel parcelarul este un parcelar în pieptene. Între parcelele sunt intercalate accesele la apă și locul de adunare a vitelor (str. Balázs Pál, str. Tinoasa, respectiv alveolele subzonei 2).

Utilități existente: apă potabilă, curent electric, telefonie, canalizare menajeră, gaze naturale

Funcțiuni păstrate și propuse: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățământ, parcare „orășenească” complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber

Locuințe majoritar existente: P+1(M),

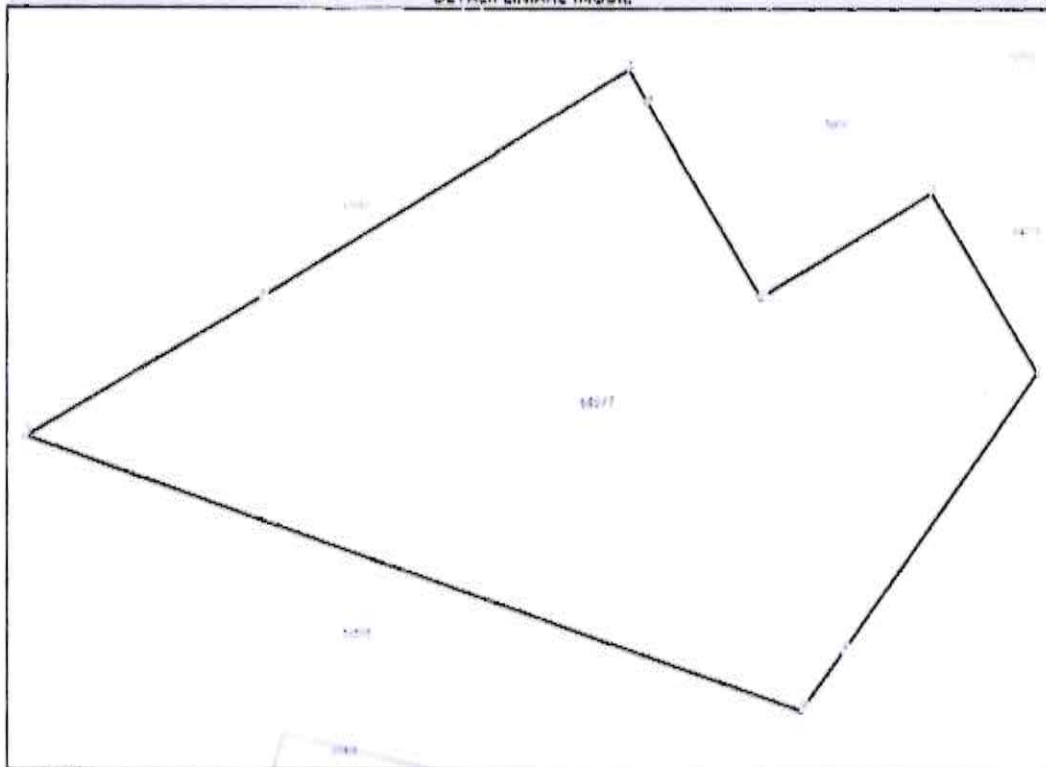
Locuințe majoritar propuse: P+1(M),

POT și C.U.T se va stabili în funcție de media loturilor adiacente, (conform COD A)

**Teren**

| Nr. cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---------------|-----------------|------------------------|
| 64077         | 5.871           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARÉ IMOBIL.****Date referitoare la teren**

| Nr. Crt. | Categorie folosință | Inter. valan. | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe                                                                              |
|----------|---------------------|---------------|----------------|-------|---------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | încălțată           | DA            | 5.871          | -     | -       | -        | împrejmuit parțial cu gard din lemn între punctele 34, 33 și 41 respectiv 36-35 nu este împrejmuit. |

**4. Analiza pieței imobiliare**

Piețele imobiliare nu au aceleași caracteristici precum piețele eficiente de alte bunuri și servicii. Eficiența unei piețe este bazată pe ipotezele privind comportamentul cumpărătorilor și a vânzătorilor și pe caracteristicile produselor tranzacționate. Astfel, piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Piața mai este definită ca fiind interacțiunea prin care participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile

investitorilor și chiriașilor tipici. Pe piața imobiliară se tranzacționează bunuri unice cu amplasament fix, cu valori relativ mari, care necesită putere de cumpărare mare și timp îndelungat pentru recuperarea investiției sau revânzarea acestora. Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii dintre aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare. Piața imobiliară este alcătuită din categorii de persoane fizice sau juridice cu calitatea de proprietari, cumpărători, vânzători, chiriași, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori, etc. angajați în tranzacții imobiliare. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi obținut, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu plata în numerar la achiziție, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Piața imobiliară se împarte în mai multe subpiețe:

- Piața clădirilor rezidențiale (case de locuit unifamiliale, case de locuit duplex, apartamente);
- Piața clădirilor comerciale (spații de birouri, complexe hoteliere, spații comerciale, centre comerciale, stații pecc, pensiuni, hoteluri, moteluri, depozite de logistică, spații de retail, show-room, service auto, ateliere de confecții);
- Piața clădirilor industriale (depozite, hale de producție, abatoare, alte tipuri de întreprinderi - brutării, patiserii, îmbutclierca apei, stații de betoane, stații de concasare și sortare, stații de asfalt, gater, etc.); - Piața clădirilor și terenurilor agricole (livezi, pășuni, păduri, ferme agricole, ferme agrozootehnice, ferme zootehnice, pepiniere, ciupercării, plantații);
- Piața clădirilor cu destinație publică și speciale (biserici, case de rugăciuni, școli, clădiri publice, săli de conferințe, cimitire, parcuri de distracții, etc.).

#### 4.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea supusă evaluării este o proprietate imobiliară tip teren intravilan liber construcții.

Piața proprietății ca arie geografică se poate defini mai larg ca fiind Depresiunea Gheorgheni (Giurgeului), mai restrâns Municipiul Gheorgheni, zona mediană al orașului. Utilizarea actuală al imobilului evaluat este utilizarea ca fâneată.

#### 4.2. Delimitarea pieței specifice

Piața specifică al imobilului evaluat este piața terenurilor intravilane, construibile.

##### 1. REGIMUL JURIDIC

Conform planului Urbanistic General Gheorgheni, PUG - UTR 18 subzona 1, terenul clădit se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, care este proprietatea persoanei menționate în CF nr. 64077 Gheorgheni.

##### 2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: fâneată
- destinația: fâneată
- permisiuni: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățământ, parcuri „orașenesc” complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber.
- interdicții: administrație, comerț, servicii, industrie, agricultură, zonă cu destinație specială, etc
- reglementări fiscale: impozit conf. reglementărilor legale în vigoare conf. Legii 227/ 2015 și Anexa 1 a HCL nr. 192/ 2024.

#### 4.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să depindă direct de schimbările de cerere, fiind astfel influențată decisiv de cerere. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea este influențată în mod direct de gradul de dezvoltare economică. În cazul proprietății evaluate, în viitorul apropiat nu se întrevăd investiții semnificative în spații rezidențiale în raza zonei analizate.

#### 4.4. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe parcursul ultimelor ani prețul terenurilor cu case au consemnat creșteri, intrând per ansamblu pe un trend ascendent. Cauza acestei trend este lipsa relativă a ofertelor.

#### **4.5. Extinderea ariei de căutare**

Din cauza lipsei tranzacțiilor și ofertelor de vânzare în Municipiul Gheorgheni, aria de căutare a fost extinsă în raza de 40 km al orașului.

#### **4.6. Analiza echilibrului pieței**

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins, sau nu poate fi atins niciodată. Ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunde la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de politica guvernamentală și de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Raportul dintre oferta și cererea a proprietăților imobiliare de tip teren cu casă de locuit și teren liber construibil cu o localizare centrală/ultracentrală la nivelul localităților analizate este în dezechilibru cererea depășind oferta. Din această cauză prețurile cresc constant, fiind o piață a vânzătorilor.

#### **4.7. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, se poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă. Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va crește pe termen scurt și mediu.

### **5. Analiza celei mai bune utilizări**

Cea mai bună utilizare este "Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare."<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025

### **5.1. Testul permisibilității legale**

În toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării. Utilizarea actuală este permisibilă legal, dar o utilizare mai adecvată ar fi utilizarea cu destinație rezidențială sau publică.

### **5.2. Testul posibilității fizice**

Evaluatorul ia în considerare disponibilitatea și capacitate utilităților publice, condițiile fizice care influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună și posibilă.

Analiza caracteristicilor fizice ale imobilului duc la concluzia că este posibil fizic ca imobilul să fie utilizat în scopuri rezidențiale sau publice.

### **5.3. Testul fezabilității financiare**

Utilizările care au îndeplinit cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire. Toate utilizările care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar.

### **5.4. Testul profitabilității maxime**

Dintre utilizările considerate anterior posibile și fezabile, CMBU este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată.

Ținând cont de utilizarea curentă și de utilizările potențiale în scopuri publice, comerciale în opinia evaluatorului productivitatea maximă se poate obține prin utilizarea cu destinație publică sau rezidențială asta fiind și cea mai bună utilizare.

## **6. Evaluarea proprietății**

### **6.1. Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață, cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea comparație directă, sau comparația vânzărilor, este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu proprietăți similare care au fost vândute recent, sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate. Astfel, premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea, că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

Valoarea de piață a terenului a fost estimată prin abordarea prin piață.

#### **6.1.1. Sursele de informații pentru verificare**

Toate informațiile folosite în prezentul raport de evaluare se regăsesc, și pot fi verificate sub linkuri de mai jos:

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-gheorgheni-harghita/imobil/6914>

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-gheorgheni-harghita/imobil/6496>

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-gheorgheni-harghita/imobil/6837>

#### **6.1.2. Alegerea și descrierea comparabilelor**

Pentru a aplica abordare a prin piață, au fost culese și verificate date despre tranzacții și oferte, și au fost întocmite liste de proprietăți imobiliare considerate competitive și comparabile cu proprietatea subiect.

Etapele procedurii:

- Cercetarea pieței – pentru a obține informații despre tranzacții, oferte de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, disponibile la data evaluării.
- Verificarea informațiilor – pentru confirmarea faptului ca datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective, respectiv că ofertele există și că informațiile sunt reale.
- Alegerea unor criterii de comparație relevante, și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată prin utilizarea elementelor de comparație. Dacă compararea nu e posibilă, se procedază la eliminarea proprietății respective din listă.

### Proprietatea imobiliară comparabilă A

Ofertă actuală, verificată:

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-gheorgheni-harghita/imobil/6914>

**De vânzare**

Teren

€ 19

• Teren: 1100 m<sup>2</sup>

📍 Gheorgheni, Harghita

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 1100 mp, în Mun. Gheorgheni, pe strada Ady Endre. Apă, curent și canalizarea în apropierea terenului. Frontul strădal al terenului este de 18 metri. Âu/Preț: 19 Euro/mp Telefon: 0752-901-635  
wellgyergyo@gmail.com www.wellimob.ro/www.imobifewell.ro

0752 901 635

TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI



TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI



### Proprietatea imobiliară comparabilă B

Ofertă actuală, verificată:

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-gheorgheni-harghita/imobil/6496>

**De vânzare**

Teren

**€ 34 700**

• Teren: 1600 m<sup>2</sup>

• Gheorgheni, Harghita

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 1600 mp. în Gheorgheni, str. Szárhegyi.  
Ar/Preț: 34.700 Euro Telefon: 0741-616-402 wellgyergyo@gmail.com  
[www.wellmob.ro](http://www.wellmob.ro)/[www.imobiliawell.ro](http://www.imobiliawell.ro)

0741616402



### Proprietatea imobiliară comparabilă C

Ofertă actuală, verificată:

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-ghcorgheni-harghita/imobil/6837>

De vânzare

Teren

€ 25 900

▫ Teren: 1100 m<sup>2</sup>

📍 Gheorgheni, Harghita

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 1100 mp. în Gheorgheni, spre Lăzarea  
Ân/Preț: 25 900 Euro Telefon: 0759-566-202 wellgyergyo@gmail.com  
[www.wellimob.ro/www.imobilewell.ro](http://www.wellimob.ro/www.imobilewell.ro)

0755 612 334



### **6.1.3. Analiza comparativă – analiza perechi de date**

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza perechi de date, tehnică cantitativă folosită în prezentul raport de evaluare, fie analiza comparațiilor relative, tehnică calitativă pentru a obține valoarea proprietății imobiliare subiect. Analiza perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici.

Grila datelor de piață - teren (nr. CF, 64077 Gheorgheni)

| EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE       |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------|--|
| Element de comparație                                  | Subiect                                                | Cmp. A                                     | Cmp. B                                     | Cmp. C                                     |       |  |
| Suprafața (mp.)                                        |                                                        | 5.871                                      | 1.100                                      | 1.600                                      | 1.100 |  |
| Pret: oferta/vanzare (eur./mp.)                        |                                                        |                                            | 19                                         | 22                                         | 24    |  |
| ELEMENTII SPECIFICI TRANSACTIONARII                    |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Tipul COMPARABILII (transacție/oferta)                 |                                                        | oferta                                     | oferta                                     | oferta                                     |       |  |
| Marja de negociere din piața specifică (%)             |                                                        |                                            | 10%                                        | 10%                                        | 10%   |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        |                                            | 1,90                                       | 2,17                                       | 2,35  |  |
| PREȚ ESTIMAT DE TRANSACTIE                             |                                                        |                                            | 17,10                                      | 19,52                                      | 21,19 |  |
| CONDITII DE PROPRIETATE TRANSMIS                       |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Drept absolut                                          | Drept absolut                                          | Drept absolut                              | Drept absolut                              | Drept absolut                              |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0%                                         | 0%                                         | 0%                                         | 0%    |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00  |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        |                                            | 17,10                                      | 19,52                                      | 21,19 |  |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)           |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Tez sunt                                               | similar                                                | similar                                    | similar                                    | similar                                    |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0%                                         | 0%                                         | 0%                                         | 0%    |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00  |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        |                                            | 17,10                                      | 19,52                                      | 21,19 |  |
| CONDITII DE FINANTARE                                  |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Normale                                                | Normale                                                | Normale                                    | Normale                                    | Normale                                    |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0%                                         | 0%                                         | 0%                                         | 0%    |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00  |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        |                                            | 17,10                                      | 19,52                                      | 21,19 |  |
| CONDITII DE VANZARE                                    |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Neparticiparea                                         | Neparticiparea                                         | Neparticiparea                             | Neparticiparea                             | Neparticiparea                             |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0%                                         | 0%                                         | 0%                                         | 0%    |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00  |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        |                                            | 17,10                                      | 19,52                                      | 21,19 |  |
| CONDITII DE PIATA                                      |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Curente                                                | Curente                                                | Curente                                    | Curente                                    | Curente                                    |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0%                                         | 0%                                         | 0%                                         | 0%    |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00  |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        |                                            | 17,10                                      | 19,52                                      | 21,19 |  |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII                        |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| LOCALIZARE                                             |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Median                                                 | inferior                                               | inferior                                   | inferior                                   | inferior                                   |       |  |
|                                                        | Str. Ady Endre                                         | Spre izlazarea                             | Spre izlazarea                             | Spre izlazarea                             |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 20,00%                                     | 25,00%                                     | 25,00%                                     |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 3,42                                       | 4,68                                       | 5,30                                       |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        | 20,52                                      | 24,16                                      | 26,49                                      |       |  |
| SUPRAFAȚA (mp.)                                        |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| 5.871                                                  | 1100                                                   | 1600                                       | 1100                                       | 1600                                       |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | -3,00%                                     | -3,00%                                     | -3,00%                                     |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | -1,03                                      | -1,22                                      | -1,32                                      |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        | 19,49                                      | 22,94                                      | 25,16                                      |       |  |
| DESTINATIA (utilizarea terenului)                      |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Intravilan rezidențial                                 | Intravilan - rezidențial                               | Intravilan - rezidențial                   | Intravilan - rezidențial                   | Intravilan - rezidențial                   |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                      |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0                                          | 0                                          | 0                                          |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        | 19,49                                      | 22,94                                      | 25,16                                      |       |  |
| AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)                |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Stradă neasfaltată, fără trotuar                       | Stradă neasfaltată, fără trotuar                       | Stradă asfaltată, fără trotuar             | Stradă asfaltată, fără trotuar             | Stradă asfaltată, fără trotuar             |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0,00%                                      | 10,00%                                     | 10,00%                                     |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | 2,44                                       | 2,65                                       |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        | 19,49                                      | 25,38                                      | 27,81                                      |       |  |
| TOPOGRAFIE/REIEF                                       |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| drept                                                  | similar                                                | similar                                    | similar                                    | similar                                    |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                      |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0                                          | 0                                          | 0                                          |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        | 19,49                                      | 25,38                                      | 27,81                                      |       |  |
| UTILITATI DISPONIBILE                                  |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Apă, energie electrică, canalizare în limita terenului | Apă, energie electrică, canalizare în limita terenului | Apă, energie electrică, canalizare în zona | Apă, energie electrică, canalizare în zona | Apă, energie electrică, canalizare în zona |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0,00%                                      | 10,00%                                     | 10,00%                                     |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | -1,22                                      | 0,91                                       |       |  |
| Ajustare valorică (eur.)                               |                                                        | 0                                          | -3000                                      | 1000                                       |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        | 19,49                                      | 24,17                                      | 28,72                                      |       |  |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE                             |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| Formă geometrică neregulată                            | Formă geometrică regulată                              | Formă geometrică regulată                  | Formă geometrică regulată                  | Formă geometrică regulată                  |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | -3,00%                                     | -3,00%                                     | -3,00%                                     |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | -0,97                                      | -1,22                                      | -1,44                                      |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        | 18,52                                      | 22,95                                      | 27,28                                      |       |  |
| Total ajustare caracteristici fizice (%)               |                                                        | 8,10%                                      | 10,00%                                     | 20,70%                                     |       |  |
| Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp.)         |                                                        | 1,42                                       | 2,65                                       | 4,10                                       |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        |                                            | 20,52                                      | 23,15                                      |       |  |
| Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren construit  |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |
| nu                                                     | nu                                                     | nu                                         | nu                                         | nu                                         |       |  |
| Quantum ajustare (%)                                   |                                                        | 0,00%                                      | 0,00%                                      | 0,00%                                      |       |  |
| Quantum ajustare (eur/mp.)                             |                                                        | 0,00                                       | 0,00                                       | 0,00                                       |       |  |
| PREȚ AJUSTAT (eur/mp.)                                 |                                                        |                                            | 19                                         | 23                                         |       |  |
| Ajustare totală brută absolută                         |                                                        | 0,42                                       | 21,01                                      | 11,62                                      |       |  |
| Ajustare totală procentuală absolută                   |                                                        | 2,13%                                      | 11,74%                                     | 45,34%                                     |       |  |
| Sumar de Ajustari                                      |                                                        | 3                                          | 3                                          | 5                                          |       |  |
| VALOARE DE PIATA (€/mp.)= 19                           |                                                        |                                            |                                            |                                            |       |  |

#### 6.1.4. Ajustări

##### Ajustări grila datelor de piață - teren

- Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele de comparație specifice tranzacționării **„Drept de proprietate transmis”, „Condiții de finanțare”, „Condiții de vânzare”, „Cheltuieli necesare imediat după cumpărare”** și **„Condiții de piață”** pentru nici una din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat, din punct de vedere al acestor elemente de comparație specifice tranzacționării.

Pentru elementul de comparație **“Localizare”** a fost aplicată ajustare pozitivă la comparabilele A, B și C, deoarece au localizare inferioară față de proprietatea imobiliară subiect.

- La elementul de comparație **“Suprafața”** au fost aplicate ajustări negative la toate comparabilele, deoarece au o suprafață mai mică față de proprietatea imobiliară subiect.
- Pentru elementul de comparație **„Amenajări exterioare”**, a fost aplicată ajustare pozitivă la comparabilele B și C, deoarece intrarea se face de pe o stradă asfaltată.
- La elementul de comparație **“Utilități”** au fost aplicate ajustări pozitive la comparabilele B și C, deoarece utilitățile se află în zonă nu la limita terenului.
- La elementul de comparație **„Formă în plan & deschidere”**, a fost aplicată ajustare negativă la toate comparabilele, deoarece au o formă regulată, superioară față de proprietatea imobiliară subiect.
- La restul elementelor de comparație nu au fost aplicate ajustări, fiindcă nu era cazul.

## **7. Reconcilierea rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Raționamentul aplicat de evaluator conduce înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat și de numărul și cuantumul ajustărilor.

Analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii – criteriile pentru estimarea finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt următoarele: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

- Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.
- Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.
- Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă de abordare. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

În consecință, se poate concluziona că la data evaluării:

**VALOARE DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATĂ ESTE**

**111.549 € sau 19 € / mp.**

**567.784 lei sau 96,71 lei / mp.**



## 8. Anexe

### 8.1. Acte de proprietate / Documentație cadastrală



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PAROHITA  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni

#### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 64077 Gheorgheni



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: jud. Harghita, UAT Gheorgheni, Loc. Gheorgheni, Str. GHIOCELULUI Nr. F.N.

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 64077                        | 5.071           |                        |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>19723 / 30/10/2025</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr.3811, din 30/10/2025 emis de Pop. MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. referat 12758, din 24/07/2025 emis de Pop. MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. cerere notar 3811, din 30/10/2025 emis de Pop. MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. cerere 1210, din 30/10/2025 emis de Pop. MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. certif. fiscal 42797, din 20/10/2025 emis de Pop. MIORITA-NICOLETA; Act Administrativ nr. Certificat urbanism 190, din 22/07/2025 emis de Pop. MIORITA-NICOLETA. |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Se înființează cartea funciara 64077 a imobilului cu numărul cadastral 64077 / UAT Gheorgheni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61976 înscris în cartea funciara 61976; | A1        |
| Act Notarial nr. Act de deșlipire aut. nr.4336, din 23/12/2022 emis de Dobreaș Teodor-Constantin; Act Notarial nr. Act de deșlipire aut. nr. 2877, din 22/11/2017 emis de Dobreaș Teodor-Constantin; Act Administrativ nr. Titlu de proprietate nr.97491, din 24/01/2004 emis de Comisia Județeană.                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Reconstruire, cota actuală 1/1                                                                                                                   | A1        |
| <b>1) PAROHIA ARMEANĂ CATOLICĂ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |           |
| DIRECȚIA: poartă transcrisă din CF 61976 Gheorgheni, înscrisă prin încheierea nr. 18198 din 23/12/2022; poartă transcrisă din CF 56564 Gheorgheni, înscrisă prin încheierea nr. 11133 din 23/11/2017; poartă transcrisă din CF 62867 Gheorgheni, înscrisă prin încheierea nr. 12552 din 28/09/2021.                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                  |           |

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

Cadastrul Funciar Nr. 64077 Comuna Drag/Municipiul Gheorgheni

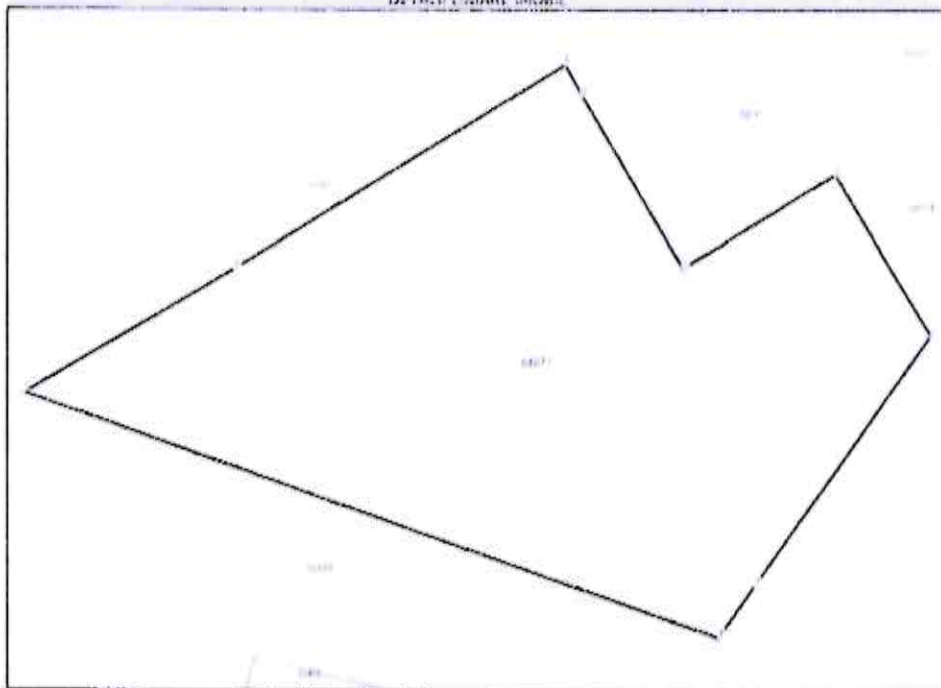
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr. cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---------------|-----------------|------------------------|
| 64077         | 5.871           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic

## DETALII MAPE MOBILE



## Date referitoare la teren

| Nr. crt. | Categorie folosință | Forma teren | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe                                                                         |
|----------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | forestă             | DA          | 5.871          |       |         |          | Impreună parțial cu gard din lemn între punctele 34, 35 și 41 respectiv 46-48 nu este împreună |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 28.056              |
| 2             | 3             | 27.07               |
| 3             | 4             | 30.017              |
| 4             | 5             | 5.154               |
| 5             | 6             | 58.493              |
| 6             | 7             | 36.89               |

Carte Funciară Nr. 640 / 1 Comuna Orag Municipiu Gheorgheni

| Punct<br>inceput | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>** (m) |
|------------------|------------------|---------------------------|
| 7                | 8                | 110,995                   |
| 8                | 9                | 9,648                     |
| 9                | 1                | 46,199                    |

\*\* 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 ANCP, 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 formă fizică a documentului, fără semnatura digitală, 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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/12/2025, 12:08

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 607/2004.

Pagina 7 din 7

© 2025 ANCP - Serviciul Informatic Integrat al ANCP

Sistemul de verificare 1.0

## 8.2. Relevan

-

## 8.3. Informații de piață utilizate, altele față de cele enumerate la Analiza pieței

<https://wellimob.ro/de-vanzare-teren-gheorgheni-si-imprejurimi-harghita/imobile>

De vânzare Teren Judetul Harghita Gheorgheni si imprejurimi

Căutare

TERENURI DE VÂNZARE, GHEORGHENI ȘI ÎMPREJURIMI:  
16 REZULTATE  
4 Imagini la fiecare rezultat

Valoarea totală a imobilelor din portofoliul nostru este: € 174 424 603

TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI  
Suprafață de teren: 1275 m²  
€ 23

TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI  
Suprafață de teren: 6925 m²  
€ 6.5

TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI  
Suprafață de teren: 1490 m²  
€ 10

TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI  
Suprafață de teren: 5000 m²  
€ 10

TEREN DE VÂNZARE, LAZAREA  
Suprafață de teren: 2000 m²  
€ 10 900

TEREN DE VÂNZARE, REMETEA  
Suprafață de teren: 4345 m²  
€ 16

**TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI**  
Suprafață de teren: 1200 m²  
€ 37  
Dwellbet

**ELADÓ**  
Vásárolni kell  
Uj árak! már 16,5 Euro/m2  
**TEREN DE VÂNZARE, REMEȘ**  
Suprafață de teren: 2022 m²  
€ 16,5  
Dwellbet

**BELTŰLET VASLAVON HEVÉRESEN**  
**TEREN DE VÂNZARE, VOȘLAVI**  
Suprafață 38 m², suprafață de teren: 1500 m²  
€ 45 000  
Dwellbet

**TEREN DE VÂNZARE, LIBAN**  
Suprafață de teren: 2022 m²  
€ 9 000  
Dwellbet

**TEREN DE VÂNZARE, BOROȘ**  
Suprafață de teren: 2000 m²  
€ 27 000  
Dwellbet

**TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI**  
Suprafață de teren: 1800 m²  
€ 34 700  
Dwellbet

**TEREN DE VÂNZARE, SANDOMINIC**  
Suprafață de teren: 2120 m²  
€ 54 490  
Dwellbet

**TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI**  
Suprafață de teren: 1100 m²  
€ 52 500  
Dwellbet

**TEREN DE VÂNZARE, VALEA STRÂMBĂ**  
Suprafață de teren: 1000 m²  
€ 10 000  
Dwellbet

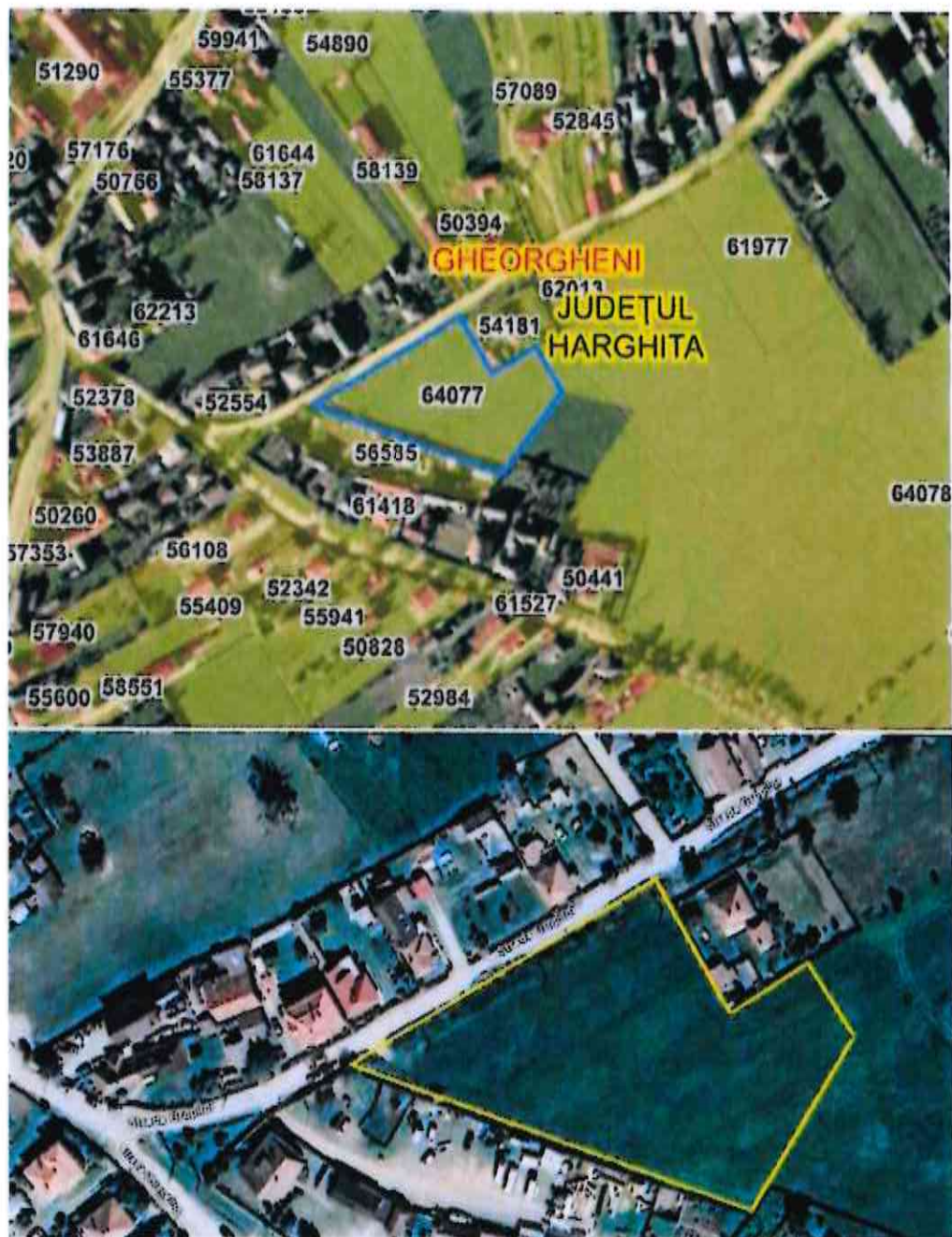
**TEREN DE VÂNZARE, GHEORGHENI**  
Suprafață de teren: 1500 m²  
€ 29 900  
Dwellbet

**8.4. Figuri, scheme, fotografii secundare (neincluse în capitolele anterioare)**





### 8.5. Harta amplasamentului



## 8.6. Alte informații considerate adecvate



ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
MUNICIPIUL GHEORGHENI  
Primar



Nr. 21156/ 2025

### CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 16 din 12.12.2025

**În scopul:**  
**OPERĂȚIUNI NOTARIALE, EVALUARE IMOBILIARĂ**

Cu urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL GHEORGHENI**, cu sediul în municipiul Gheorgheni, cod poștal 533500, piața Libertății, nr. 27, județul Harghita, repr. prin Nagy Zoltán în calitate de primar, identificată prin CUI: 4243070, telefon: 0266-364650, fax: 0266-364753, e-mail: [primaria@gheorgheni.ro](mailto:primaria@gheorgheni.ro), înregistrată cu nr. 21132 din 19.12.2025.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Harghita, municipiul Gheorgheni, **strada Ghiocelului, fn.**, sau identificat prin plan de situație la scară 1:1.000 cu coordonatele cuprinse în sistemul Stere 70, CF nr. 64077 Gheorgheni, nr. cad. 64077.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 312/2017, faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Gheorgheni nr. 137/2018.

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

#### SE CERTIFICA

##### 1. REGIMUL JURIDIC

Conform planului Urbanistic General Gheorgheni, PUG - URB 18 subzona 1, terenul clădit se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, care este proprietatea persoanei menționate în CF nr. 64077 Gheorgheni.

##### 2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: fânață
- destinația: fânață
- permisiune: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățământ, parcuri „orășenești”, complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber.
- interdicții: administrație, comerț, servicii, industrie, agricultură, zonă cu destinație specială, etc.
- reglementări fiscale, impozit conf. reglementărilor legale în vigoare conf. Legii 227/ 2015 și Anexa I a HCL nr. 192/ 2024.

##### 3. REGIMUL TEHNIC

Certificatul de urbanism s-a solicitat ptr. suprafața de 5,871 mp

URB 18 subzona 1: Imobilul se află în intravilan, care este zona rezidențială al municipiului, cu clădiri de locuit, anexe gospodărești. Este latura sudică a orașului, o zonă istorică, care a luat naștere prin extinderea în lățime a așezării lipit de pădurea Belchici de atunci. Astfel parcelele este un parcellar în pieptene. Între parcelele sunt intercalate accesul la apă și locul de adunare a vinelor (str. Balázs Pál, str. Timonasa, respectiv alveolele subzonei 2).

Utilități existente: apă potabilă, curent electric, telefonie, canalizare menajeră, gaze naturale  
Funcțiuni păstrate și propuse: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățământ, parcuri „orășenești”, complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber

Locuințe majoritare existente: P+1(M).

Locuințe majoritare propuse: P+1(M).

POF și CUI se va stabili în funcție de media loturilor adiacente, (conform COB A)

Pentru construcțiile noi regimul de înălțime, înălțimea streșinii, coamei va fi conform cod A, iar panta acoperișului, va fi de 100% (45°) sau peste.

Pe parcelele în pliere casele sunt așezate la stradă, pe un alinament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea alinament, care include curtea din față. Zona din spatele grăii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe alinamentul străzii și la puțină distanță de limita laterală de proprietate. Față de această limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă lipirea parcelei tradiționale, ca fiind teren construit. Accesul în locuință se face din curte. Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei. Sunt permise autorizarea de garaje și anexe gospodărești cu respectarea Normelor de igienă aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății. În cazul loturilor lungi, se recomandă amplasarea construcțiilor în zona tradițională a gospodăriei, iar terenul din spate se va păstra în principiu ca teren agricol. Anexe gospodărești sunt cele de creștere a animalelor, cele pentru utilizări agricole ale suprafețelor libere (bore, etc.), depozitarea produselor agricole. Ele pot fi realizate cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitare în vigoare. Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientat spre stradă de zona posterioară a parcelei neconstruite) poate avea utilizarea tradițională de grădă sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe lărgimea șurei, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu strada și P+L+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alege ambelor limite laterale ale parcelei. Acoperișul clădirii va fi în două ape, urmând tipologia specifică a gospodăriilor tradiționale din zonă: învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, sau chiar scândură, și din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună. Pentru finisaje exterioare se vor aplica materiale tradiționale. În străzile Balazs Pál și Timonss (străzi de acces la apă) se vor utiliza doar materiale tradiționale, (de ex. vor fi pietruite cu piatră cubică sau macadam, profilul străzii va fi în V, astfel se va asigura scurgerea apelor într-un mic „canal” în mijlocul străzii, acest mic canal va fi tratat diferit de restul învelimintului străzii, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă). Se va introduce circuit în sens unic pentru accesul la apă, pentru fluidizarea circulației. COD A. Planul de situație se va prezenta la scară de 1:500. Pe lângă parcela vizată, se va prezenta parcelele caracteristice (clădirile construite cele mai apropiate, câte două loturi în stânga și dreapta parcelei, sau chiar mai multe, după caz. În situația în care găsim loturi neconstruite în vecinătate, vor fi luate cele mai apropiate cinci loturi construite, cu toate construcțiile existente, cu regimul de înălțime al acestora și materialele folosite. Se va prezenta P.O.T. și C.U.T., separat pentru fiecare parcelă. Va fi prezentată situația existentă, precum și modul în care contextul este respectat de intervenția propusă. Amenajarea lotului se va prezenta suplimentar, pe un plan detaliat, la scară 1:200. Se pot accepta abateri justificabile de la P.O.T., în general prevăzute pentru asemenea situații (20 % sau 30 % pentru zone „rurale”), numai o singură dată pe un teren în perioada de valabilitate P.U.G. Depășirea P.O.T. trebuie aprobată și de comisia tehnică de urbanism din cadrul consiliului local. Construcțiile respectă sau se înscriu în regimul de înălțime, înălțimea maximă și înălțimea la streșină a construcțiilor învecinate. Aceste date sunt figurate pe planul de situație, separat pentru fiecare clădire învecinată. În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retrageri față de alinament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de alinament ca și clădirile alăturate. În cazul în care există alinieri variabile și nu se poate ajunge la o concluzie fermă prin studierea situației existente – clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de alinament, și se vor planta arbori pe alinament.

**Prezentul Certificat de urbanism a fost eliberat pentru scopul OPERAȚIUNI NOTARIALE, EVALUARE IMOBILIARĂ**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ÎNELEAG DE  
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DEȘINȚARE  
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM - legate de protecția mediului:

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

- a) certificat de urbanism (copie)
- 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 (2 exemplare originale)
  - o DTAC
  - o DTAI
  - o DTOR

- elaborat conf. Anexa I din Legea nr. 50/1994 republicată cu modificările și completările ulterioare, verificat conf. legii de verificare atestată

**d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

**d).1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:**

- ☐ alimentare cu apă
- ☐ alimentare cu energie electrică
- ☐ gaze naturale
- ☐ salubritate
- ☐ canalizare
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☐ telefonizare
- ☐ transport urban

**d).2. Avize și acorduri privind:**

- ☐ prevenirea și stingerea incendiilor
- ☐ apărarea civilă
- ☐ sănătatea populației

**- Alte acorduri/ avize:**

[x] acordul persoanei menționate în CF nr. 61978 Gheorgheni și ansamblu Parohia Armeano-Catolică

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

**d).4. Studii de specialitate (1 ex. în original)**

- expertiză tehnică la cerința A (rezistență și stabilitate), dacă este cazul
- studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative energetice de eficiență ridicată elaborate de proiectanți conform Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, - dacă este cazul
- punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 ex. în original)
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe:
  - taxa AG
  - taxa timbru de arhitectură (conf. art. 4, alin. 1, lit g, al Legea 35/1994)

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

**PRIMAR**

(numele și prenumele,  
semnătura)

Nuov Zoltán

**SECRETAR GENERAL AL U.A.T.**

(numele și prenumele,  
semnătura)

Selyem-Hideg Norbert-Vençei

**ARHITECT ȘEF**

(numele și prenumele,  
semnătura)

arb. Czirják J. Levente

Scutit de taxă, conf. art. 476 lit. (f), din Legea 227/2015 privind Codul fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct prin poștă la data de \_\_\_\_\_

Redactat de insp. Oprig Cristian