



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA nr.29/2026
*privind aprobarea unui schimb de terenuri din
municipiul Gheorgheni*

Consiliul Local al Municipiului Gheorgheni,

Întrunit în ședința ordinară din data de 19 februarie 2026,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.2713/2026 al primarului Municipiului Gheorgheni,
- Raportul de specialitate nr.2757/2026 al Serviciului juridic, contencios administrativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Raportul de specialitate nr.2777/2026 al Direcției economice din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Gheorgheni;
- Poziția nr. din Inventarul domeniului privat al Municipiului Gheorgheni, CF nr.61977 Gheorgheni, nr. cad. 61977
- CF nr.64077 Gheorgheni, nr. cad. 64077

Luând în considerare:

- Raportul final al Comisiei de specialitate nr.1 – Comisia pentru prognoză și programe de dezvoltare economică, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului și turism – constituite din cadrul Consiliului Local al Municipiului Gheorgheni – privind negocierea purtată în vederea achiziționării imobilului situat în municipiul Gheorgheni str. Ghiocelului f.n. din data de 02.02.2026 – înregistrat la Municipiul Gheorgheni sub nr. 2712/2026;
- Procesul verbal al ședinței de negociere în vederea achiziționării/schimbării imobilului situat în municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului f.n. din data de 02.02.2026 – înregistrat la Municipiul Gheorgheni sub nr. 2711/2026;
- Raportul de evaluare din data de 22.01.2026 privind valoarea de piață a proprietății imobiliare teren intravilan în suprafață de 5000 mp, situat în Municipiul Gheorgheni, str. Gropilor nr.30/B, județul Harghita, aflat în proprietatea privată a Municipiului Gheorgheni – înregistrat la Municipiul Gheorgheni sub nr 993/2026, respectiv Raportul de evaluare din data de 23.12.2025 privind stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare teren intravilan în suprafață de 5871 mp, situat în municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului f.n., județul Harghita, proprietar Parohia Armeană Catolică, înregistrată la Municipiul Gheorgheni cu nr. 21394/29.12.2025 – ambele întocmite de către evaluator autorizat Páll Ferenc, membru titular ANEVAR,
- H.C.L. nr.228/2025, privind aprobarea demarării procedurii de schimb de terenuri, între Municipiul Gheorgheni și Parohia Armeano-Catolică-Kisboldogasszony-Gheorgheni;

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 și turism;*
- *Comisia pentru activități social-culturale, culte, învățământ, tineret, activități sportive și de agrement,*

În conformitate cu prevederile:

- art. 129 alin (1) și (2), litera c), alin. 6 lit. b), art. 108, lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 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. 5 lit. dd), art 139, alin. (2) și ale art. 196, al. (1), lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 – Se însușește Raportul de evaluare din data de 22.01.2026 pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând domeniului privat al UAT Municipiul Gheorgheni, teren intravilan în suprafață de 5000 mp, situat în municipiul Gheorgheni, str. Gropilor 30/B, județul Harghita – întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Pall Ferenc – prevăzut în Anexa 1.

Art.2 – Se aprobă Raportul final al negocierii nr. 2712/18.02.2026 privind valoarea de achiziționare a terenului intravilan în suprafață de 5871 mp situat în municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului f.n., județul Harghita, înscris în CF nr.64077 Gheorgheni, identificat cu nr. cad. 64077 – prevăzut în Anexa nr.2.

Art.3 – (1) Se aprobă achiziționarea terenului situat în municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului f.n., județul Harghita, în suprafață de 5871 mp, prin efectuarea unui schimb de terenuri între UAT Municipiul Gheorgheni, cu sediul în municipiul Gheorgheni, piața Libertății nr.27 județul Harghita, reprezentată prin primarul Municipiului Gheorgheni, domnul Nagy Zoltán – pe de o parte și Parohia Armeano-Catolică, cu sediul în municipiul Gheorgheni, piața Petőfi Sándor nr.4, județul Harghita, reprezentată prin domnul preot paroh Szakács Endre, pe de altă parte, după cum urmează:

- a) *UAT Municipiul Gheorgheni*, transmite în proprietate deplină către Parohia Armeano Catolică din Gheorgheni imobilul teren intravilan în suprafață de 5000 mp, situat în municipiul Gheorgheni, str. Gropilor nr.30/B, județul Harghita, aflat în domeniul privat al UAT Municipiul Gheorgheni, înscris în CF nr.61977 Gheorgheni, identificat cu nr. cad. 61977, evaluat la valoarea de 509.000 lei, adică 101,8 lei/mp, plătind sulta de 58.784 lei.
- b) *Parohia Armeano Catolică* din Gheorgheni transmite la schimb, în proprietate deplină către UAT Municipiul Gheorgheni, imobilul teren intravilan în suprafață de 5871 mp situat în municipiul Gheorgheni, str. Ghiocelului f.n., județul Harghita, înscris în CF nr.64077 Gheorgheni, identificat cu nr. cad. 64077, la valoarea negociată de 567.784 lei, adică 96,71 lei/mp, și primește drept sultă suma de 58.784 lei.

(2) Imobil teren prevăzut la alin. (1) lit.b), după perfectarea schimbului, intră în domeniul privat al UAT Municipiul Gheorgheni.

Art.4 – Anexele nr.1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 – Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul Municipiului Gheorgheni.

Art.6 – (1) Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al Municipiului Gheorgheni și conducerea

- a) Prefectului Județului Harghita,
- b) Primarului Municipiului Gheorgheni,
- c) Direcției economice, respectiv Serviciului juridic, contencios administrativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni,
- d) Parohiei Armeano-Catolice din Gheorgheni, prin grija Serviciului juridic, contencios administrativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Gheorgheni.

(2) Prevederile prezentei hotărâri se aduc la cunoștința publică prin: afișare la sediul U.A.T. Municipiul Gheorgheni – piața Libertății nr.27 – respectiv pe site-ul oficial al Municipiului Gheorgheni – www.gheorgheni.ro

Gheorgheni, la data de 19 februarie 2026

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Pál Árpád

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI

Seluem-Hidea Norbert-Vencel

Anexa 1
la HCL-29/2026

Páll Ferenc, membru titular ANEVAR
Mob. 0742587419, pall.ferenc@gmail.com

Raport de evaluare

Tipul proprietății imobiliare:

teren intravilan, liber de construcții

Municipiul Gheorgheni, Strada Gropilor, Nr. 30/B



Proprietar: Municipiul Gheorgheni

Client: Municipiul Gheorgheni

Utilizatorul desemnat: Municipiul Gheorgheni

Data raportului: 22.01.2026



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	6
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.....	11
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	11
3.2. Descrierea situației juridice.....	12
3.3. Descrierea proprietății imobiliare	12
4. Analiza pieței imobiliare.....	13
4.1. Analiza productivității proprietății.....	14
4.2. Delimitarea pieței specifice.....	15
4.3. Analiza cererii	15
4.4. Analiza ofertei.....	15
4.5. Extinderea ariei de căutare.....	15
4.6. Analiza echilibrului pieței.....	15
4.7. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață.....	16
5. Analiza celei mai bune utilizări	16
5.1. Testul permisibilității legale	16
5.2. Testul posibilității fizice	16

5.3.	Testul fezabilității financiare	17
5.4.	Testul profitabilității maxime	17
6.	Evaluarea proprietății.....	17
6.1.	Abordarea prin piață.....	17
6.1.1.	Sursele de informații pentru verificare	17
6.1.2.	Alegerea și descrierea comparabilelor	18
6.1.3.	Analiza comparativă – analiza perechi de date.....	22
6.1.4.	Ajustări	24
7.	Reconcilierea rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
8.	Anexe.....	26
8.1.	Acte de proprietate / Documentație cadastrală	26
8.2.	Relevee.....	29
8.3.	Informații de piață utilizate, altele față de cele enumerate la Analiza pieței	29
8.4.	Figuri, scheme, fotografii secundare (neincluse în capitolele anterioare)	31
8.5.	Harta amplasamentului	32
8.6.	Alte informații considerate adecvate.....	33

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 Gropilor, Nr. 30/B, județul Harghita
- **Dreptul de proprietate** evaluat: drept deplin de proprietate
- **Cliantul** 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**: 22.01.2026
- **Data inspecției**: 21.01.2026
- **Data raportului**: 22.01.2026
- Evaluarea a fost realizată folosind **abordarea prin piață**

VALOARE DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE EVALUATĂ ESTE¹

100.000 € sau 20 € / mp.

509.000 lei sau 101,8 lei / mp.

¹ Curs EUR la data evaluării 1€ = 5,09 lei

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 evaluare² 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



² Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025.

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul Páll 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.

- Proprietatea evaluată este teren intravilan, cu o suprafață de 5000 mp, fâneață, situată în Municipiul Gheorgheni, Strada Gropilor, Nr. 30/B, județul Harghita.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Gheorgheni, Loc. Gheorgheni, Str GROPILOR, Nr. 30/B

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61977		5.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18159 / 23/12/2022		
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. 4337, din 23/12/2022 emis de Dobrea Teodor-Constantin;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GHEORGHENI, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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:** 22.01.2026
- **Data inspecției:** 21.01.2026
- **Data raportului:** 22.01.2026

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 Termenii 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.

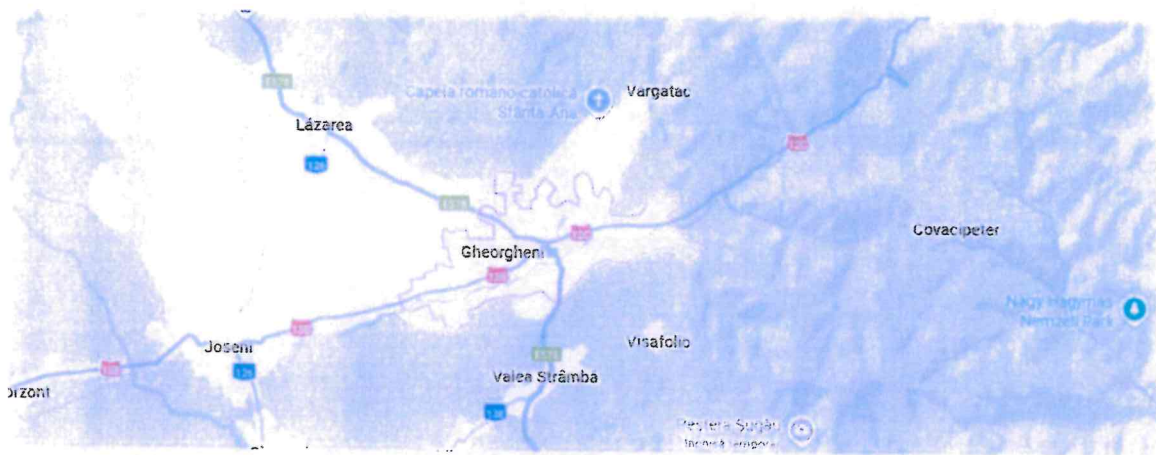
Tipul de valoare estimată, este valoarea de piață, definită de SEV 104 Tipuri ale valorii³, citată și explicată în raport la punctul 2.5 Tipul valorii.

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

³ 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, Gropilor, Nr. 30/B, 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

I. Regimul de proprietate

- Titularul dreptului: MUNICIPIUL GHEORGHENI.
- Statutul juridic al bunului: Imobilul aparține domeniului privat al unității administrativ-teritoriale.
- Temeiul dobândirii: Dreptul de proprietate a fost dobândit prin convenție, în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 4337 din data de 23.12.2022.
- Cota de proprietate: 1/1.
- Înregistrare: Intabularea dreptului de proprietate (B5) a fost efectuată în baza cererii nr. 18159 din data de 23.12.2022.

II. Sarcini și dezmembrăminte (Partea III)

- Situația sarcinilor: NU SUNT.
- Statut: Imobilul nu este grevat de sarcini, drepturi reale de garanție sau alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
18159 / 23/12/2022	
Act Notarial nr. Contract de vanzare aut. 4337, din 23/12/2022 emis de Dobrea Teodor-Constantin;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
	1) MUNICIPIUL GHEORGHENI, domeniu privat

C. Partea III. SARCINI .

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

3.3. Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul evaluat - teren intravilan situată în Municipiul Gheorgheni.

Teren cu suprafață de 5000 mp, situată în zona mediană al orașului, pe strada 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 regulată.

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. 61977 Gheorgheni.

Folosința actuală este fâneață,

Permisuni: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățământ, parc „orășenesc” complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber.

Interdicții: administrație, comerț, servicii, industrie, agricultură, zonă cu destinație specială, etc.

Imobilul se află în intravilan, 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, parc „orășenesc” complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber

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 chirieșilor 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, îmbutelierea apei, stații de betoane, stații de concasare și sortare, stații de asfalt, gatere, 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 fâneață.

4.2. Delimitarea pieței specifice

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

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."⁴

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.

⁴ Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2025

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

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

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

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

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 abordarea 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 procedează 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 m²

• Gheorgheni, Harghita

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 1100 mp, în Mun. Gheorgheni, pe strada Ady Endre. Apa, curent și canalizarea în apropierea terenului. Frontul stradal al terenului este de 16 metri. Âr/Pret: 19 Euro/mp Telefon: 0752-901-635 wellgyergyo@gmail.com www.wellimob.ro/www.imobilewell.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 m²

📍 Gheorgheni, Harghita

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 1600 mp, în Gheorgheni, str. Szárhegyi.

Âri/Pref: 34.700 Euro Telefon: 0741-616-402 wellgyergyo@gmail.com

www.wellmob.ro/www.imobilewell.ro

0741616402



Proprietatea imobiliară comparabilă C

Ofertă actuală, verificată:

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

De vânzare

Teren

€ 25 900

• Teren: 1100 m²

📍 Gheorgheni, Harghita

De vânzare teren intravilan cu suprafața de 1100 mp, în Gheorgheni, spre Lăzarea.
An/Pret: 25.900 Euro Telefon: 0759-566-202 wellgyergyo@gmail.com
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. 61977 Gheorgheni)

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE					
Element de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	
Suprafața (mp.)		5.000	1.100	1.600	1.100
Pret ofertă/vânzare (eur./mp.)			19	22	24
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARI					
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	
Marje de negociere din piață specifică (%)		10%	10%	10%	10%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		1,90	2,17	2,25	2,25
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE		17,10	19,52	21,19	21,19
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		17,10	19,52	21,19	21,19
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)		Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		17,10	19,52	21,19	21,19
CONDITII DE FINANTARE		Normale	Normale	Normale	Normale
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		17,10	19,52	21,19	21,19
CONDITII DE VANZARE		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		17,10	19,52	21,19	21,19
CONDITII DE PIATA		Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		17,10	19,52	21,19	21,19
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE		Median	Inferior Str. Ady Endre	Inferior Spre Lazarea	Inferior Spre Lazarea
Cuquantum ajustare (%)			20,00%	25,00%	25,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)			3,42	4,88	5,20
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)			20,50	24,40	26,49
SUPTAFATA (mp.)		5.000	1.100	1.600	1.100
Cuquantum ajustare (%)		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		-0,82	-0,38	-1,06	-1,06
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		19,68	23,42	25,43	25,43
DESTINATIA (utilizarea terenului)		Intravilan rezidențial	Intravilan - rezidențial	Intravilan - rezidențial	Intravilan - rezidențial
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		19,68	23,42	25,43	25,43
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		Stradă neasfaltată, fără trotuar	Stradă neasfaltată, fără trotuar	Stradă asfaltată, fără trotuar	Stradă asfaltată, fără trotuar
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	2,44	2,65	2,65
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		19,68	25,86	28,08	28,08
TOPOGRAFIE/RELIEF		drept	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		19,68	25,86	28,08	28,08
UTILITATI DISPONIBILE		Apă, energie electrică, canalizare la limita terenului	Apă, energie electrică, canalizare la limita terenului	Apă, energie electrică, canalizare în zonă	Apă, energie electrică, canalizare în zonă
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	-1,25	0,91	0,91
Ajustare valorică (eur.)		0	-2000	1000	1000
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		19,68	24,61	28,99	28,99
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE		Formă geometrică regulată	Formă geometrică regulată	Formă geometrică regulată	Formă geometrică regulată
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)		19,68	24,61	28,99	28,99
Total ajustare caracteristici fizice (%)			15,20%	28,10%	36,75%
Total ajustare caracteristici fizice (eur./mp.)			2,80	5,09	7,80
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)			19,68	24,61	28,99
Cheltuieli pt. aducerea la stadiul de teren constructibil		nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (eur./mp.)		0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur./mp.)			20	25	29
Ajustare totală brută absolută			4,24	9,55	9,92
Ajustare totală procentuală absolută			22,32%	44,01%	42,13%
Numar de ajustari			2	4	4
VALOARE DE PIATA (€/mp.) = 26					

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 (-4%) 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 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

100.000 € sau 20 € / mp.

509.000 lei sau 101,8 lei / mp.

8. Anexe

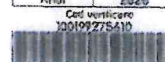
8.1. Acte de proprietate / Documentație cadastrală



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HARGHITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gheorgheni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 61977 Gheorgheni

Nr. cerere	189
Ziua	12
Luna	01
Anul	2020



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Harghita, UAT Gheorgheni, Loc. Gheorgheni, Str. GROPIOR, Nr. 30/B

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61977		5.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înregistrări privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18159 / 23/12/2022		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. 4337, din 23/12/2022 emis de Dobrea Teodor-Constantin;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL GHEORGHENI, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI

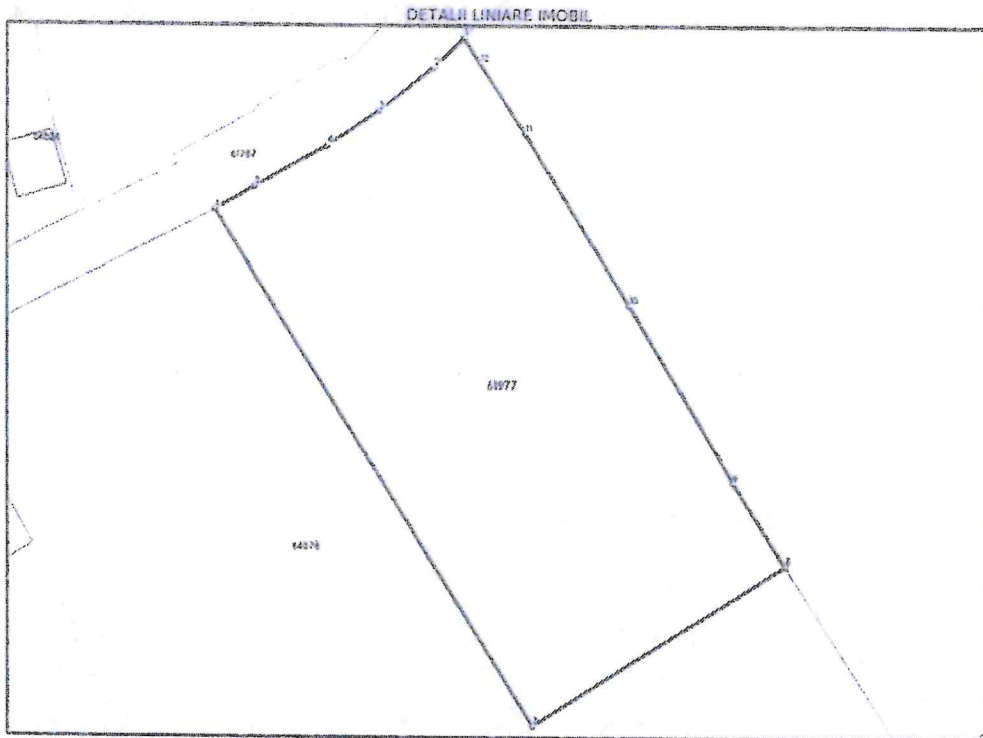
Înregistrări privind dezmembrirea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Carte Funciară Nr. 61977 Comuna/Oraș/Municipiu: Gheorgheni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) [*]	Observații / Referințe
61977	5.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tariă	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	5.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	6.946
2	3	11.606
3	4	10.367
4	5	13.652
5	6	7.654
6	7	100.177

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	49.716
8	9	16.21
9	10	33.862
10	11	32.836
11	12	13.769
12	1	5.026

** 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 este conținut în informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 12/01/2026, 10:02

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

8.2. Relevée

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 ▾ Județul Harghita ▾ Gheorgheni și împrejurimi ▾

Căutare

TERENURI DE VÂNZARE, GHEORGHENI ȘI ÎMPREJURIMI:
16 REZULTATE

Văloarea totală a imobilelor din portofoliul nostru este: € 174 424 003

Termen de plată
Profesioniștii din domeniul
Agențiile Naționale pentru Protecția Consumatorilor

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

ELADO
O WELL
Oțel/Preț nou: 16,5 Euro/m²
Suprafață de teren: 2032 m²
€ 16.5 **Bövebén**

METEREȘET VASLĂBENI-NEVSEDEEN
Suprafață: 20 m², suprafață de teren: 1000 m²
€ 45 000 **Bövebén**

TEREN DE VANZARE, LIBAN
Suprafață de teren: 2600 m²
€ 9 000 **Bövebén**

ELADO 6000 m² terenul este Borzont
Ar/Preț: 27.900 Euro
0759-566-202
Suprafață de teren: 3600 m²
€ 27 000 **Bövebén**

ELADO 1600 m² terenul este Gyergyószentmiklós-on a Székely Úton
De vânzare teren intravilan cu suprafață de 1600 mp. în Gheorgheni, str. Ștefaniei
Ar/Preț nou: 34.700 EURO
0741-616-402
Suprafață de teren: 1600 m²
€ 34 700 **Bövebén**

TEREN DE VÂNZARE, SÂNDOMIC
Suprafață de teren: 24200 m²
€ 54 490 **Bövebén**

ELADO 7160 m² terenul este Gyergyószentmiklós-on a Székely Úton
De vânzare teren intravilan cu suprafață de 7160 mp. în Gheorgheni, zona: 3 km
Ar/Preț nou: 52.500 Euro
0741-616-402
Suprafață de teren: 7160 m²
€ 52 500 **Bövebén**

ELADO 1000 m² terenul este Gyergyószentmiklós-on a Székely Úton
De vânzare teren intravilan cu suprafață de 1000 mp. în Valea Strâmbă
Ar/Preț nou: 10.000 Euro
0741-616-402
Suprafață de teren: 1000 m²
€ 10 000 **Bövebén**

ELADO 1100 m² terenul este Gyergyószentmiklós-on a Székely Úton
De vânzare teren intravilan cu suprafață de 1100 mp. în Gheorgheni, spre Lătareș
Ar/Preț nou: 25.900 Euro
0759-566-202
Suprafață de teren: 1100 m²
€ 25 900 **Bövebén**

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



8.5. Harta amplasamentului



8.6. Alte informații considerate adecvate



ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL GHEORGHENI
Primar



Nr. 317/2026

CERTIFICAT DE URBANISM Nr. 7 din 13.01.2026

În scopul: Operațiuni notariale, evaluare imobiliară

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL GHEORGHENI**, cu sediul în municipiul Gheorgheni, cod poștal 535300, piața Libertății, nr. 27, județul Harghita, repr. prin Nagy Zoltán în calitate de primar, identificată prin CUI: 4245070, telefon 0266-364650, fax 0266-364753, e-mail: primaria@gheorgheni.ro, înregistrată cu nr. 215 din 12.01.2026.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Harghita, municipiul Gheorgheni, strada Grupilor, nr. 30, sau identificat prin plan de situație la scară 1:1.000 cu coordonatele cuprinse în sistemul Stereo 70, CF nr. 61977 Gheorgheni, nr. cad. 61977.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 312/2017, fază 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 CERTIFICĂ

1. REGIMUL JURIDIC

Conform planului Urbanistic General Gheorgheni, PUG - UTR 18 subzona 1, terenul cîndit se află în intravilanul municipiului Gheorgheni, care este proprietatea persoanei menționate în CF nr. 61977 Gheorgheni.

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală: sîncetă
- destinația: sîncetă
- permisiuni: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățămînt, parc „origenesc” 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. 225/2025.

3. REGIMUL TEHNIC

Certificatul de urbanism s-a solicitat pr. suprafața de 5.000 mp.

UTR 18 subzona 1- imobilul se află în intravilan, care este zonă rezidențială al municipiului, cu clădiri de locuit, anexe gospodărești. Este latură 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 plectene. Între parcelele sunt intercalate accesele la apă și locul de adunare a vitelor (str. Balázs Pál, str. Tîncosa, respectiv alveolele subzonei 2).

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

Funcțiuni planate și propuse: zonă rezidențială, subzonă rezidențială cu gospodării individuale cu specific rural, cultură, învățămînt, parc „origenesc” complexe sportive zonă agrement, muzeu în aer liber

Locuințe majoritar existente: P+1(M),

Locuințe majoritar propuse: P+1(M),

POT și CUT se va stabili în funcție de media loturilor adiacente, (conform COD 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 pieptene casele sunt așezate la stradă, pe un aliniament clar, iar șurele sunt așezate paralel sau perpendicular cu drumul și formează un șir clar cu un al doilea aliniament, care închide curtea din față. Zona din spatele șurii este utilizată ca teren agricol în apropierea casei. Construcțiile vor fi amplasate pe aliniamentul străzii și la picătură față de limita interafă de proprietate. Față de coala limită de proprietate laterală se asigură o retragere minimă de 3,5 m. Se va respecta prevederile Codului Civil. Se acceptă înălțimea parcelei tradiționale, ca fiind teren constructibil. 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 gospodăriilor, 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 (sere, 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 (neconstructibil) poate avea utilizarea tradițională de jură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament, inclusiv locuință. Se acceptă realizarea locuințelor pe linia șurelor, cu regim de înălțime P+M în cazul loturilor paralele cu stradă și P+1+M în cazul loturilor perpendiculare pe stradă. Șura se va putea alipi 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, șiță din lemn. Țigla ceramică va avea culoare apropiată de cea clasică: cărămiziu sau brună. Pentru finisaje exterioare se vor aplica materiale tradiționale. În străzile Balázs Pál și Tinoasa (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 îmbrăcămintei stradale, astfel încât să fie evidentă legătura cu apă). Se va introduce circuit în sens unic pentru accesele la apă, pentru fluidizarea circulației.

COD A. Planul de situație se va prezenta la scara de 1:500. Pe lângă parcela vizată, se va prezenta parcelele caracteristice (loturile 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 scara 1:200. Se pot accepta abateri justificate de la P.O.T. (în general prevăzute pentru asomenea 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 (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirea se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament 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 aliniament, și se vor planta arbori pe aliniament. Prezentul Certificat de urbanism a fost eliberat pentru scopul:

OPERAȚIUNI NOTARIALE, EVALUARE IMOBILIARĂ

CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINĂRE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII

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

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

- certificat de urbanism (copie)
 - dozavada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciארă de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată).
 - documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale)
 - DTAC DTAD DTOE
- elaborat conf. Anexa I din Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, verificat conf. legii de verifcatori atestați

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

đ). 1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> canalizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> telefonizare |
| <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> transport urban |

đ). 2. Avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> prevenirea și stingerea incendiilor | <input type="checkbox"/> apărarea civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|--|---|

- Alte acorduri/ avize:

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

đ). 4. Studii de specialitate (1 ex. în original)

- expertiză tehnică în cerința A (rezistență și stabilitate) - dacă este cazul

- studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative energetice de eficiență ridicată - elaborat de proiectant conform Legea 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor - (dacă este cazul)

e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) dovada înregistrării proiectului în Ordinul Arhitecților din România - (1 ex. în original)

g) documentele de plată ale următoarelor taxe:

- taxa A.C.

- taxa timbru de arhitectură (conf. art. 1, alin. 1, lit. g, al. Legii 36/1994)

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

PRIMAR

(numele și prenumele, semnătura)

Naeu Zoltán

SECRETAR GENERAL AL U.A.T.

(numele și prenumele, semnătura)

Selvem-Hidas Norbert-Vencej

ARHITECT ȘEF

(numele și prenumele, semnătura)

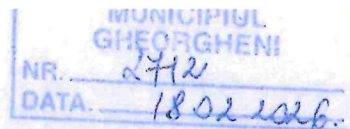
arb. Csirják József - Levente

Scutit de taxă, conf. art. 476 lit. (I), 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

la Anexa 2
la HCL Gheorgheni nr. 29 / 2026



**RAPORTUL COMISIEI DE NEGOCIERE A PREȚULUI DE VÂNZARE
DIN DATA DE 02.02.2026**

*privind negocierea purtată în vederea achiziționării imobilul situat în
UATM Gheorgheni, str. Ghiocelului, .Fn., județul Harghita*

Comisia de negociere a fost numită prin H.C.L. nr. 228/2025 și este constituită din:

Presedinte -Lázár László -*Consilier local Mun. Gheorgheni*

Secretar: -Portik Zalán - *Consilier local Mun. Gheorgheni*

Membri:

- Kolcsár Béla-*Consilier local Mun. Gheorgheni*
- Antal Szabolcs-*Consilier local Mun. Gheorgheni*
- Keresztes Zsombor-*Consilier local Mun. Gheorgheni*

Cu privire la demersurile întreprinse și rezultatele obținute în urma procedurii:

- Prin HCL nr. 228/2025 s-a aprobat Studiului de oportunitate privind achiziționarea terenului identificat cu cf nr. 64077, nr.cad. 64077 situat în Municipiului Gheorgheni, str.Ghiocelului fn., jud Harghita prevăzut la Anexa nr.1 a HCL 228/2025
- Prin HCL nr. 228/2025 s-a aprobat demararea procedurii de achiziționare a terenului identificat cu cf nr. 64077, nr.cad. 64077 situat în Municipiului Gheorgheni, str.Ghiocelului fn., jud Harghita prevăzut la Anexa nr.1 printr-un schimb de terenuri cu cel deținut de Municipiul Gheorgheni identificat cu nr.cf. 61977 Gheorgheni, nr.cad. 61977, situat în municipiul Gheorgheni, str Gropilor, nr. 30/B, jud Harghita.
- Prin HCL nr.228/2025 se însușește *Raportul de evaluare* din data de 23.12.2026, înregistrat sub nr.21394/29.12.2025 privind terenul identificat cu cf nr. 64077, nr.cad. 64077 situat în Municipiului Gheorgheni, str.Ghiocelului fn., jud Harghita prevăzut la Anexa nr.1, întocmit de evaluator autorizat Páll Ferenc, membru ANEVAR, conform anexei nr.2 a H.C.L. 228/2026.

În urma intrării în vigoare a H. C. L nr. 228/2026, pentru data de 02.02.2026 a fost convocat telefonic ofertantul vânzător și membrii comisiei pentru negocieri preliminare, ocazie cu care s-a încheiat procesul verbal din data 02.02.2026.

La data de 23.12.2025 a fost depusă raportul de evaluare întocmit de către Páll Ferenc membru titular ANEVAR, nr.Legitimatie 19146, specializarea EPI, stabilind valoarea de piață a terenului Parohiei Armeano-Catolice-Kisboldogasszony-Gheorgheni vizat spre achiziționare: **567.784 lei sau 96,71 lei/mp.**

La data de 22.01.2026 a fost depusă și Raportului de evaluare, întocmit de către Páll Ferenc membru titular ANEVAR, nr. Legitimatie 19146, specializarea EPI, stabilind valoarea de piață a terenului Municipiului Gheorgheni, oferit în schimb : **509.000 lei sau 101,8 lei/mp.**

La data de 02.02.2026 a fost convocat și vânzătorul iar negocierile purtate au fost consemnate în procesul verbal din data de 02.02.2026.

CONCLUZIA COMISIEI:

Având în vedere HCL NR.228/2025, comisia acceptă prețul solicitat de vânzător, adică **567.784 lei sau 96,71 lei/mp**, iar vânzătorul acceptă prețul terenului municipalității în valoarea de **509.000 lei sau 101,8 lei/mp**. Diferența de preți în valoare de **58.784,00 lei** urmează a fi achitat de către Municipiul Gheorgheni după aprobarea procedurii de schimb de către Consiliul Local Gheorgheni și încheiere contractului de schimb.

Gheorgheni, 02.02.2026

Presedinte -Lázár László -*Consilier local Mun. Gheorgheni*

Secretar: -Portik Zalán - *Consilier local Mun. Gheorgheni*

Membri:

-Kolcsár Béla-*Consilier local Mun. Gheorgheni*

-Antal Szabolcs-*Consilier local Mun. Gheorgheni*

-Keresztes Zsombor-*Consilier local Mun. Gheorgheni*