

5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental pentru practica evaluării, format și utilizat pe orice piață imobiliară. Este definit ca fiind *“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”*, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025.

Prin definiție, „cea mai bună utilizare este acea utilizare fezabilă financiar a unui activ, care îi maximizează potențialul și care, înainte de toate, a fost selectată dintre cele demonstrate și argumentate ca fiind posibile fizic și permise legal”. Așa cum spune și numele, analiza CMBU urmărește evidențierea utilizării optime a proprietății prin prisma pieței în care ea este amplasată. În fapt, se analizează utilizarea prezentă, în paralel cu alte utilizări probabile ale proprietății, în mod rațional, în concordanță cu caracteristicile tehnice ale terenului și construcției, cu avizele existente și cele legal obținabile. Variantele de utilizare posibile fizic și permise legal selectate în mod rezonabil de evaluator sunt trecute prin filtrul fezabilității financiare, selecția finală oprindu-se la una dintre utilizări, demonstrată și justificată a fi cea mai bună.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză ca una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare. Pentru a analiza CMBU a proprietății este necesară cunoașterea pieței aferentă fiecărei utilizări analizate.

5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:

Proprietatea analizată este compusă din teren de 105 mp, cu destinație constructibil, situat într-o zonă mixtă. Utilizarea actuală este singura permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă. Având în vedere cele de mai sus, cea mai bună utilizare pentru amplasamentul analizat este de tip constructibil.

6. Evaluarea proprietății

6.1. Metoda comparației directe:

Metoda comparației directe estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compara apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri.

Principiul substituției aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil. Acest principiu spune că metoda comparației directe este mai puțin adecvată dacă nu există pe piață proprietăți de substituție.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Dacă în schimb numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată.

Metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață se vând puține asemenea proprietăți.

Schimbarea rapidă a condițiilor economice și a legislației pot limita aplicabilitatea acestei metode.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar și atunci când aplicabilitatea ei este limitată.

Această metodă este des utilizată în evaluarea proprietăților imobiliare și se recomandă pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte cu terenuri similare în zonă.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate și ajustate, în funcție de asemănări și diferențieri.

Evaluarea terenului considerat liber:

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea pentru fiecare teren analizat sunt:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Oena Mureș, jud. Alba	Oena Mureș, jud Alba	Oena Mureș, jud Alba	Oena Mureș, jud Alba
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	105	1,385	1,768	921
	Forma:	regulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Utilități	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
9	Zonare:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai buna utilizare	construit	construibil	construibil	construibil
	Preț total (EURO)		30,470	49,504	24,867
	Preț / mp (EURO)		22	28	27

Ajustări aplicate în metoda comparației directe sunt:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud. Alba
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	105	1.385	1.768	921
PREȚ VÂNZARE EUR		30.470	49.504	24.867
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 22.00	€ 28.00	€ 27.00
0 TIP COMPARABILĂ				
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitară sau procentuală		0%	-10%	-10%
Ajustare totală pentru tipul comparabilei		0.00	-2.80	-2.70
Preț de vânzare corectat		22.00	25.20	24.30
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Dreptul de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală pentru Dreptul de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.00	€ 25.20	€ 24.30
2 RESTRIȚII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficienți urbanistici		0.00	0.00	0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.00	€ 25.20	€ 24.30
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitară sau procentuală				
Ajustare totală pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.00	€ 25.20	€ 24.30
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitară sau procentuală				
Ajustare totală pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.00	€ 25.20	€ 24.30
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.00	€ 25.20	€ 24.30
6 LOCALIZARE				
Localizare	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud. Alba
Ajustare unitară sau procentuală		10%	0%	10%
Ajustare totală pentru localizare		€ 2.20	€ 0.00	€ 2.43
Preț corectat (EUR/mp)		€ 24.20	€ 25.20	€ 26.73
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a) Mașină (dimensiune) și formă	105	1.385	1.768	921
Ajustare unitară sau procentuală		15%	15%	10%
Ajustare totală pentru formă și dimensiuni		€ 3.30	€ 3.78	€ 2.43
b) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27.50	€ 28.98	€ 29.16
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apă, canalizare / gaz metan)	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27.50	€ 28.98	€ 29.16
9 ZONAREA				
Zonarea - de destinație legală permisă	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totală pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 27.50	€ 28.98	€ 29.16
10 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	construit	construibil	construibil	construibil
Ajustare unitară sau procentuală		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		-€ 2.20	-€ 2.52	-€ 2.43
Preț corectat		€ 25.30	€ 26.46	€ 26.73
Preț corectat (Eur/mp)		€ 25.30	€ 26.46	€ 26.73
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 3.30	€ 1.26	€ 2.43
	(procentual)	15%	5%	10%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 7.70	€ 6.30	€ 7.29
	(procentual)	35%	25%	30%
Suprafața	105			
Opinie / mp	€ 26.00			
Valoare estimată EURO	2.730			
Valoare RON	13.911			
Curs valutar	5.0955			

În urma analizei se poate observa că proprietatea comparabilă B a fost ajustată cel mai puțin și este cea mai similară cu proprietatea subiect, drept urmare valoarea de piață obținută prin metoda comparațiilor directe s-a obținut un preț de 26 €/mp, și o valoare de 2.730 €, echivalent a 13.911 lei la cursul valutar de 5.0955 lei/euro, valabil la data de 26.02.2026.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Opinia evaluatorului. Rezultatele evaluării

Proprietatea – teren, situat în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr. 3A, jud. Alba, aflat în proprietatea Orașului Ocna Mureș – domeniu privat, a fost evaluat ținând cont de tipul proprietății, de poziția acesteia, de datele de piață în ceea ce privește proprietățile asemănătoare, consider că valoarea de piață a proprietății subiect este:

Nr.crt.	Bun evaluat	Preț/mp (eur)	Valoare evaluată (eur)	Valoare evaluată (lei)
1	Teren suprafață de 105 mp	26 €/mp	2.730	13.911

*Valoarea nu include TVA
*la cursul valutar BNR de 5.0955 lei/euro, valabil la data de 26.02.2026

Valoarea a fost estimată ținând cont exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și considerentele avute în prezentul raport de evaluare, și este valabil în condițiile economice și juridice prezentate în prezentul raport.



8. Anexe

1. Extrase CF
2. Poze
3. Anunțuri





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Aiud

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 83006 Ocna Mures

Nr. cerere 3363
Ziua 06
Luna 02
Anul 2026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Ocna Mures, Loc. Ocna Mures, Str. Malinului, Nr. 3A

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	83006		105	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31929 / 20/10/2021 Act Administrativ nr. HCL NR 138, din 30/09/2021 emis de Consiliul local oras Ocna Mures: 81 Intabulare, drept de PROPRIETATE IDENTIFICAT CU NR TOP 30/1/1/1/1/1/1/1/1/2/11/1 DIN CF 71127, dobandit prin Lege, cota actuale 1/1 1) ORASUL OCNA MURES, -DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr 677/2001.

Orchestra de muzică simfonică a județului Alba Iulia - epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 3



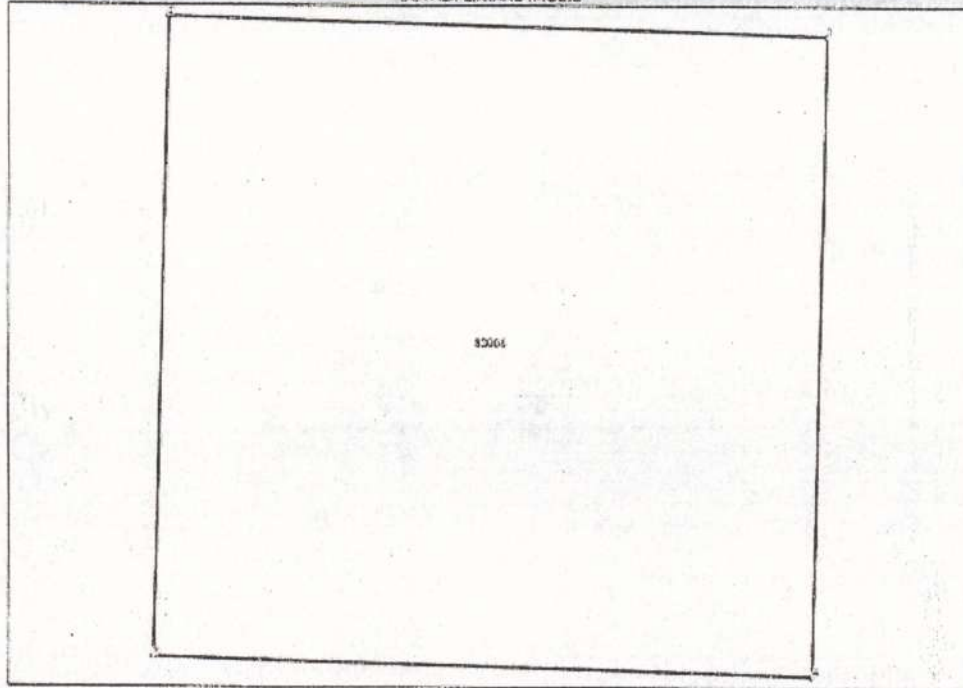
Carte Funciară Nr. 83006 Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Mures
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83006	105	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	105	-	-	-	top. 30/1/1/1/1/1/1/1/1/2/1/1/1/1

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.3
2	3	10.185
3	4	10.3
4	1	10.185

** 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.



Carte Funciară Nr. 83006 Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Mures

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

Data și ora generării,
06/02/2026, 08:39

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. 677/2003.

Pagina 3 din 3

Pentru mai multe informații consultați adresa epay.ancpi.ro

Pentru mai multe informații consultați adresa epay.ancpi.ro



Anunturi comparabile

OLX Chat, Adaugă anunț nou

Cu anume căuș? Toată țara Căutare

Parc / Padoc pe... Cadru de pat, 160... Folie de protecție...

INAPOI

REACTUALIZAT LA 25 FEBRUARIE 2026

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1385 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz TIRIAC

LOCALITATE: Ocna Mures, Alba

VEZI LOCALITATE PE HARTA

Vand teren intravilan

30 000 € Prețul e negociabil

DESCRIERE

Vand teren intravilan, zona Cisteiul de Mures.
Cu suprafata totala de 1385 m2, cu deschidere la strada, cu toate actele in regula. Pretul este negociabil.

ID: 261170378

Vizualizari: 3721

Raporteaza

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Raul
Pe OLX din martie 2015
Activ pe 02 septembrie 2025

Trimite mesaj

074 118 7822



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDhFQls.html?search_reason=search%7Corganic

romimo.ro

Contul meu Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

romimo / Anunțuri / Imobiliare / Lie vanzare / terenuri de vanzare / teren intravilan

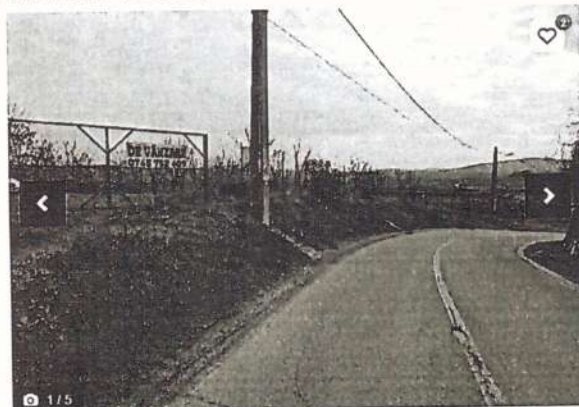
Vand teren intravilan

50 000 EUR

negociabil

Alba, Ocna Mures

Valabil din 2/16/2026 2:49:11 PM



☑ Telefon validat



Rommy Flavia

Vezi toate anunțurile

0745752609

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	1768 m ²
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Vand teren intravilan in suprafata de 1768 mp. situat in localitatea Ocna Mures str.8 Martie nr.48 B .

Terenul este imprejmuit, dispune de racordare la rețeaua electrica la rețeaua de apa si canal si poate fi racordat la rețeaua de gaze naturale care trece prin fata proprietatii.

Se afla in apropierea Strandului Bellavi si a Bailor Sarate.

Ideal pentru casa, pensiune sau case de vacanta.

ID anunț: 1748508359

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/dc-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/86ideede33h4799gei70g2123575660h.html>



BLITZ

Teren Intravilan 921mp, Ocna Mures

ID: BLITZ.185892TV Cartieri Ocna Mures Preț/mp: 27 €
Actualizat: 23.02.2020

Calculator credit

NOUȚĂȚI IMOBILIARE OFER

25.000 €

TRIMITI CERȘEA DE PREȚ



Iulian Hada
Specialist Broker Partner
+40 354 231 770
office@blitz.ro

Te Interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ.185892TV din Alba Iulia, zona Ocna Mures

Sunt de acord cu Trimiterea cerșii de preț și solicitarea de vizionare

SOLICITA VIZIONARE

Descriere

BLITZ propune spre vânzare un teren intravilan de 921 mp, situat în Ocna Mureș

O oportunitate excelentă pentru cei care caută un teren bine poziționat, la un preț avantajos, ideal pentru construcția unei locuințe sau pentru investiție.

◆ Caracteristici principale:

Suprafață teren: 921 mp

Intravilan

Utilități pe stradă (apă, curent, gaz – unde este disponibil)

Acces facil

Zonă în dezvoltare

Terenul beneficiază de o amplasare bună, într-o zonă liniștită, cu acces rapid către punctele de interes din oraș.

Preț foarte bun raportat la zonă și suprafață, ideal atât pentru construcție proprie, cât și pentru investiție pe termen lung.

Pentru mai multe detalii sau programarea unei vizionări, vă așteptăm cu drag!
Cod ofertă / ID BLITZ: P181792

<https://www.blitz.ro/alba-iulia/teren-vanzare-blitz185892tv>

