



HOTĂRÂREA NR. 48

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului în suprafață de 60 mp proprietate privată a Orașului Ocna Mureș, situat administrativ în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr.3A, județul Alba, identificat cu C.F. nr.83827 Ocna Mureș, cu nr.cad.83827

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OCNA MUREȘ, întrunit în ședință publică ordinară la data de 26.03.2026, ca urmare a emiterii dispoziției de convocare nr.59/20.03.2026, de către primarul orașului Ocna Mureș, domnul Silviu Vințeler.

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr.49 din 19.03.2026;
- referatul de aprobare nr. 4301 din 17.03.2026 al Serviciului Arhitect-șef din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Ocna Mureș, din care rezultă necesitatea aprobării vânzării prin licitație publică, a terenului proprietate privată a orașului Ocna Mureș, în suprafață de 60 mp, înscris în CF.83827 Ocna Mureș, nr.cad.83827, situat administrativ în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr.3A, jud. Alba;
- Adresa înregistrată la Primăria Orașului Ocna Mureș cu nr.4594 din 29.03.2018 a S.C Eurosit Impex SRL;
- raportul de specialitate comun favorabil nr.4748 din 24.03.2026 al Direcției juridice și al Serviciului ITL;
- avizele favorabile nr.320RS din 26.03.2026 al Comisiei de specialitate nr.1 și nr.337RS din 26.03.2026 al Comisiei de specialitate nr.2 ale Consiliului local al orașului Ocna Mureș;

Temeiurile juridice cuprinse în:

- Legea nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare actualizată;
- art. 1 din Hotărârea nr.26 din 27.02.2025 a Consiliului local Ocna Mureș privind actualizarea componenței comisiilor de evaluare a ofertelor pentru valorificarea potențialului bunurilor imobile proprietate a UAT oraș Ocna Mureș;
- art.553, art.555 și următoarele din Codul civil privind formele de proprietate- proprietatea privată coroborat cu art. 1650 și urm. - Cod civil;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată;
- art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (2) lit. c), alin.(6), lit.b), art. 136, art. 139, alin. (3), lit. g) art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, actualizat;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr.47 din 26.02.2026 întocmit de Eval Affairs având ca obiect terenul în suprafață de 60 mp proprietate privată a Orașului Ocna Mureș, situat administrativ în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr.3A, județul Alba, identificat cu C.F. nr.83827 Ocna Mureș, cu nr.cad.83827, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire prin licitație publică a terenului identificat la art.1 conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta.

Art. 3. Aprobă vânzarea prin licitație publică, a terenului identificat la art.1 cu prețul de pornire a licitației de **7.949 lei** (fără TVA), respectiv **9.619 lei** (preț cu TVA inclus).

Art. 4. Hotărârea poate fi atacată în condițiile stabilite de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, actualizată.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, inclusiv cu semnarea contractului de vânzare-cumpărare la notarul public se împuternicește primarul orașului Ocna Mureș, domnul Silviu Vințeler.

Hotărârea se comunică la:

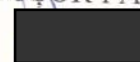
- Institutia Prefectului – județul Alba;
- Primarul orașului Ocna Mureș;
- Arhitectul-șef;
- Serviciul ITL;

Ocna Mureș, 26.09.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SORIN CRISTEA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
SIMION-NICUȘOR PANDOR



Tehnored: TOM ; ex: 5. anexe: 2; Consilieri in functie: 17; prezenti:16 ; voturi „pentru”: 16 (94,11%) ; voturi contra: 0; abțineri:0.

Nr. 47/26.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară

teren situat în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr. 3A, județul Alba
înscris în CF 83827, Ocna Mureș

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SORINA CRISTEA



CONTASECINTEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
SIMION NICOLAE PĂUNȘOR

PROPRIETAR: ORAȘUL OCNA MUREȘ – DOMENIU PRIVAT

CLIENT: ORAȘUL OCNA MUREȘ

UTILIZATOR: ORAȘUL OCNA MUREȘ

EVALUATOR: DĂNILĂ IOAN DORIN

februarie 2026

1

SC EVAL AFFAIRS SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR – AUTORIZAȚIE NR. 0733

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – teren

Adresă proprietate: str. Mălinului, nr. 3A, Ocna Mureș, jud. Alba

Data evaluării: 26.02.2026

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin, Aiud, jud. Alba

Client: Orașul Ocna Mureș



Cuprins

Scrisoare de transmitere	4
1. Rezumat	5
CERTIFICARE	6
2. Termenii de referință ai evaluării	7
2.1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2.2. Identificarea clientului și a oricărora alți utilizatori desemnați	7
2.3. Scopul evaluării	8
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	8
2.5. Tipul valorii	9
2.6. Data evaluării	9
2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	9
2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale	10
2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
2.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	11
2.12. Descrierea raportului	12
3. Prezentarea datelor	13
3.1. Date generale	13
3.2. Descrierea situației juridice	18
3.3. Descrierea terenului	18
4. Analiza pieței imobiliare	19
4.1. Delimitarea pieței specifice	19
4.2. Analiza cererii	19
4.3. Analiza ofertei	19
4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	20
5. Analiza Celei mai Bune Utilizări - CMBU	21
5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:	21
6. Evaluarea proprietății	22
6.1. Metoda comparației directe:	22
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	25
7.1. Opinia evaluatorului. Rezultatele evaluării	25
8. Anexe	26

Scrisoare de transmitere

26.02.2026

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin

Membru titular ANEVAR - EPI

Nr. leg.: 11983

Către,

Orașul Ocna Mureș

Stimate doamne și stimați domni

Prin prezenta, vă înaintăm Raportul de evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru proprietatea imobiliară:

Nr. crt.	Imobil	Suprafață	Carte Funciară
1	Teren – str. Mălinului, nr. 3A, Ocna Mureș	60 mp	CF 83827

Scopul Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare pentru vânzare.

Raportul de evaluare atașat prezentei adrese este un raport de tip narativ și are un număr de 33 de pagini

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate

Tipul valorii – valoare de piață.

Metodele folosite: Metoda comparației directe.

Data evaluării: 26.02.2026

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului la data de 26.02.2026. Cu această ocazie a fost identificată pe teren proprietatea supusă evaluării și au fost realizate fotografiile proprietății.

Valoarea de piață a fost estimată având la bază standardele și metodologia recomandată de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date din piața locală.

1. Rezumat

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății imobiliare indicată mai jos. Am efectuat inspecția proprietății și am estimat valoarea de piață.

DĂNILĂ Ioan Dorin, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 11983, am evaluat proprietatea menționată, în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

- Obiectul raportului:

Nr. crt.	Imobil	Suprafață	Carte Funciară
1	Teren – str. Mălinului, nr. 3A, Ocna Mureș	60 mp	CF 83827

Terenul subiect a fost evaluat considerat liber.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu rapoartele, actele, documentația și informațiile puse la dispoziție de către proprietar, precum și pe baza datelor și informațiilor de piață. Nu s-au efectuat auditări speciale ale informațiilor primite de la beneficiar.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață pentru vânzare.

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103). Cea mai bună utilizare a proprietății este cea construibilă, actuală.

Raportul de evaluare va estima valoarea de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Pentru estimarea valorii s-au aplicat: Metoda comparației directe

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport:

Nr.crt.	Bun evaluat	Preț/mp (eur)	Valoare evaluată (eur)	Valoare evaluată (lei)
1	Teren suprafață de 60 mp	26 €/mp	1.560	7.949

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

Aiud,
26.02.2026



5

SC EVAL AFFAIRS SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR – AUTORIZATIE NR. 0733

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific faptul că nu am nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea imobiliară care face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitori față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea unei posibile tranzacții.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, și anume, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului, în data de 26 februarie 2026.

Prezentul raport de evaluare se supune Standardelor de evaluare a Bunurilor 2025 și poate verificat doar de persoanele abilitate, în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR și anume SEV 400.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR.

DĂNILĂ Ioan Dorin – membru titular ANEVAR – EPI



2. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Dănilă Ioan Dorin – evaluator, membru titular ANEVAR – EPI, cu o experiență de peste 15 ani în domeniu.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

PF Dănilă Ioan Dorin – evaluator autorizat EPI are încheiată asigurare de răspundere civilă la AON ROMÂNIA S.A.

În conformitate cu cerințele prezentate în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 în vigoare la data de referință, 26.02.2026, prin prezenta se confirmă că:

- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- onorariul pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior.
- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- suma ce revine evaluatorului drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

2.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client: **ORAȘUL OCNA MUREȘ**

Utilizator desemnat: **ORAȘUL OCNA MUREȘ**

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea vânzării, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Menționăm că un alt scop al evaluării ar putea conduce la metode diferite de evaluare și implicit la rezultate diferite.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr. 3A, județul Alba.



Proprietatea imobiliară evaluată aparține Orașului Ocna Mureș – domeniu privat.

Dreptul de proprietate evaluat rezultă din Extrasul de Carte Funciară. Proprietatea este înscrisă în CF 83827 Ocna Mureș

Dreptul de proprietate evaluat este un drept deplin: posesie, folosință și dispoziție. Dreptul a fost evaluat liber de sarcini.

Terenul subiect este evaluat ca fiind teren liber.

2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este dat de scopul evaluării. În cazul de față, scopul evaluării fiind vânzarea, valoarea folosită pentru a stabili valoarea proprietății este valoarea de piață

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraf 30.1, definiția valorii de piață este: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.6. Data evaluării

Data la care a fost realizată evaluarea proprietății imobiliare este 26.02.2026

2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform celor prezentate prin termenii de referință, rezultatele evaluării au la bază informațiile pe care le-am primit de la dumneavoastră, informațiile preluate cu ocazia inspecției proprietății și respectiv informațiile existente pe piața imobiliară specifică.

Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu aveam cunoștință.

Prin utilizarea prezentului raport proprietarul își asumă cele menționate de către evaluator ca fiind “declaratate de proprietar”, sau “a avea sursă de informație proprietarul”.

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

~~Pentru realizarea lucrării de evaluare am avut în vedere surse publice de informații, respectiv informațiile primite de la dumneavoastră.~~

În această ordine de idei, informațiile primite și utilizate au făcut referire la:

Dreptul de proprietate – documente de natura juridică.

Informații de natură tehnică referitoare la teren.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate: Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

Nu am întreprins o verificare a datelor primite de la dumneavoastră.

Am verificat informațiile de piață obținute din surse publice prin interviuri telefonice sau identificarea unor surse multiple pentru validarea informațiilor utilizate.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul raportului de evaluare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Situația actuală a bunurilor și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

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 își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot să apară ulterior evaluării și care pot influența opiniile exprimate în acest raport;

Nu există, la data evaluării alte restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al bunurilor;

Se presupune că bunurile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Evaluatorul nu a inspectat părțile îngropate sau ascunse ale proprietății. În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției;

Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.

Ipoteze speciale:

- Pe amplasament se află o construcție neîntabulată în Cartea Funciară.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informațiilor furnizate de către clientul lucrării, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile pieței specifice nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și utilizator desemnat, nu acceptă nicio responsabilitate față de alte persoane, în nicio circumstanță.

Acest raport nu poate fi folosit pentru depunere de mărturie în justiție, atâta timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și ipotezele speciale exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Raportul este confidențial, strict pentru utilizator desemnat și client, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat, nominalizați în raport atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC), și anume:

- ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS – *Cadru general*)
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipul valorii

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

2.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, care are ca și scop vânzarea. A fost realizat în conformitate cu SEV 103 – Raportare (IVS 103).

3. Prezentarea datelor

3.1. Date generale

Ocna Mureș, mai demult *Uioara* (în latină *Salinae*, în maghiară *Marosújvár*, în germană *Miereschhall*), este un oraș în județul Alba, Transilvania, România, format din localitățile componente Ocna Mureș (reședința), Uioara de Jos și Uioara de Sus, și din satele Cisteiu de Mureș, Micoșlaca și Războieni-Cetate. Numele unor localități germane sau austriece, plasate în preajma unor masive de sare, conțin încă sufixul, respectiv prefixul, *Hall*. Astfel, *Miereschhall* = Sarea Mureșului.

Principalele zone, relativ compact construite, aparținând, din punct de vedere administrativ orașului Ocna Mureș și cuprinse în cadrul limitei sale intravilane sunt grupate în jurul a patru unități funcționale și anume: 1. Ocna Mureș - având trei componente: Ocna Mureș, Uioara de Jos (Ciunga) și Uioara de Sus 2. Cisteiu de Mureș – localitate aparținătoare. 3. Micoșlaca – localitate aparținătoare. 4. Războieni-Cetate – localitate aparținătoare. Toate cele patru unități constituie o singură unitate administrativ teritorială, orașul Ocna Mureș, în conformitate cu Legea nr. 2/1968, a împărțirii teritorial administrative a țării, aflată încă în vigoare.

Orașul Ocna Mureș este situat în partea de nord-est a județului Alba, la 55 km de Alba-Iulia și la 22 km de Aiud. Altitudinea medie a zonei este de 281 m.

Hidrologie

Catastrofa din anul 1912

Până la mijlocul secolului al XIX-lea râul Mureș curgea în imediata apropiere a masivului de sare. Din cauza pagubelor produse minelor de sare în timpul deselor inundații ale Mureșului, în anul 50 ai secolului al XIX-lea albia Mureșului a fost mutată cu câteva sute de metri mai spre est. Totuși, în anul 1912 s-a produs o inundație catastrofală a Mureșului, apele pătrunzând în unele dintre minele vechi, provocând surpări ale tavanelor acestora, cu apariția la suprafața terenului a unor pâlnii și cratere de mari dimensiuni care au afectat și zonele locuite învecinate. Spre evitarea extinderii prăbușirilor minelor vechi, în anul 1952 s-a hotărât umplerea tuturor cavernelor și craterelor formate deasupra fostelor mine Romane, Iosif, Francisc, Ferdinand, Regina Maria și Principele Nicolae, cu saramură concentrată.

Catastrofa din anul 1978

În urma avariilor tehnice la mai multe sonde în anii 70 ai secolului al XX-lea, Salina Ocna Mureș n-a mai fost în stare să furnizeze cantitățile necesare de sare în soluție uzinei de produse sodice UPSOM din localitate. În această situație, s-a hotărât pomparea diferenței de volum din lacurile de pe masivul de sare, umplute cu saramură concentrată, contravenind unui principiu elementar de protecție a masivului de sare. Acest lucru a dus la diluarea crescândă a concentrației apelor lacurilor, respectiv la dizolvarea treptată a peretelui de siguranță dintre mina 1 Mai și lacul învecinat Iosif. În anul 1978 s-a ajuns la situația în care pilierul despărțitor dintre mina 1 Mai și lacul Iosif (la nivelul orizontului -90 m) a cedat, iar apele s-au revărsat în camerele minei, pe care au inundat-o în întregime în câteva minute. Minierii care lucrau în acel schimb s-au putut salva, ieșind la suprafață pe treptele puțului de aeraj. Această catastrofă minieră a dus la sistarea definitivă a exploatării sării în stare solidă la Ocna Mureș, după milenii de activitate aproape neîntreruptă.

Catastrofa din anul 2010

Catastrofa a început în noaptea de 21 spre 22 decembrie 2010 la ora 02:00. Cauza catastrofei a fost probabil neetanșeitarea coloanei prin care se introduce în subteran apă dulce sub presiune, la una din sondele învecinate (123 sau 124). Au fost distruse 3 clădiri (inclusiv un magazin universal) și au fost avariate străzile limitrofe M. Eminescu și N. Iorga. În centrul zonei afectate, din zona sud-estică a masivului de sare, s-a format un crater umplut cu apă cu diametrul de cca 200 m și adâncimea de cca 10 m. Volumul lacului nou format este de aproximativ 100.000 mc.

Debitul de gaze arse anual în Ocna Mureș este de 150000 mc/ora, volumul gazelor reziduale rezultat fiind de 1.314 miliarde mc/an. Perimetrul Ocna Mureș se încadrează în zona seismică 'E', valoarea coeficientului $K_s=0,12$ (PUG Ocna-Mures, 1998, p. 14).

Activități economice principale: extragerea sării, industria chimică anorganică, fermentarea tutunului.

Alte activități economice: construcții civile și industriale, agricultură, confecții îmbrăcăminte, comerț, morărit și panificație.

Principalele întreprinderi economice ale orașului au fost:

- *Uzina de Produse Sodice Ocna Mureș* (azi GHCL UPSOM ROMÂNIA S.A.). Adresa: str. Mihai Eminescu nr.1. Societatea Comercială UPSOM S.A. (Uzina de Produse Sodice Ocna Mures), a fost construită între anii 1894-1896 de către societatea belgiană SOLVAY & Co și avea să devină la finele secolului al XIX-lea și în primele decenii ale secolului al XX-lea singura unitate de sodă din România, totodată una din cele mai importante unități din Europa. Obiectul de activitate al întreprinderii era producerea de sodă calcinată ușoară, sodă caustică solidă și în soluție, bicarbonat de sodiu tehnic, alimentar și farmaceutic, silicat de sodiu solid

și în soluție, silicagel, silicat de potasiu, carbonat de sodiu anhidru pentru uz fotografic și cinematografic, clorură de calciu tehnică, oxid de magneziu tehnic și farmaceutic, carbonat de calciu florex, ambalaje metalice, fabricarea altor produse chimice anorganice de bază. UPSOM Ocna Mureș a fost deținută până în martie 2013 de compania indiană GHCL (Gujarat Heavy Chemicals Ltd.), dar, pe fondul crizei economice mondiale care a afectat afacerile companiei-mamă, activitatea întreprinderii a fost sistată în ianuarie 2010. Actualmente, preluată de investitori români, în mai 2015 platforma fostei uzine a fost transformată în Parcul Industrial Ocna-Mureș (PIOM).

Salina Ocna Mureș. Adresa: str. Mihai Eminescu nr.19.

- *Fabrica de Fermentare a Tutunului* (GALAXY TOBACCO S.A., fosta Societate Națională "Tutunul Românesc"). Adresa: str. Mihai Eminescu nr.21. Această întreprindere a produs țigarete, tutun de țigarete, țigări de foi, tutun de pipă, tutun de mestecat, tutun pentru prizat ș.a. Fabrica și-a încetat activitatea.

Ruinele castelului medieval atestat din anul 1290 ca *Novum Castrum* ("Castelul Teleki"). În cartierul Uioara de Sus se află ruinele unui vechi castel medieval, amintit în documentele anului 1290 sub numele de *Novum Castrum* ("Castelul Nou"), susținând prin această denumire existența unei fortificații anterioare, aparținând secolelor X-XI, din care se mai pot vedea porțiuni dintr-un val de pământ cu șanț. Acest "Castel Nou" a fost construit la sfârșitul secolului al XIII-lea, din ordinul regalității maghiare, pentru protecția salinei învecinate, fiind apoi amintit în documentele anilor 1336 și 1382. Din secolul al XIV-lea acest castel a devenit proprietatea unor nobili. Mihai Viteazul a donat castelul de la Uioara de Sus sfetnicului său, banul Mihalcea. Din acest edificiu se mai pot vedea azi ruinele unui turn pentagonal, reprezentând vechiul donjon. "Castelul Nou" medieval a fost dărâmat parțial, în locul său ridicându-se între anii 1850-1860 un impunător castel neogotic pentru familia nobiliară Banffy, edificiu care a intrat ulterior în proprietatea conților Teleki. Construcția este alăturată unor locuințe anexe destinate personalului auxiliar de administrare și întreținere a domeniului. În perimetrul curții există o pivniță de vinuri și o capelă, care, inițial a fost dotată cu o orgă. Din inițiativa familiei Teleki a fost amenajat în jurul castelului un parc cu alei și arbori, printre care specii aclimatizate, unele fiind rarități dendrologice.

Ruinele unei biserici construite în stil romanic în jurul anului 1300 la Uioara de Sus.

Monumentul Eroilor Români din Al Doilea Război Mondial. Obeliscul, cu o înălțime de 5,5 m, pe o bază de 1,5 m, este amplasat în parcul orașului, fiind ridicat în memoria eroilor români căzuți în Al Doilea Război Mondial. Pe fațada monumentului, pe o placă de marmură, se află un înscris comemorativ: „1944 – 23 Decembrie – Slavă eroilor armatei române care s-au jertfit pentru eliberarea patriei de sub jugul fascist“.

Monumentul Eroilor, str. Nicolae Iorga.

Două sculpturi romane ale unor lei funerari, amplasate pe aleea din fața Școlii "Lucian Blaga" de pe str. Brazilor. Sculpturile, vechi de cca 1800 ani, au fost aduse din satul învecinat Cisteiu de Mureș, unde au fost găsite aruncate în vale, sub un pod. Probabil provin de la castelul din Cisteiu de Mureș, aflat în prezent în ruină.

Stejarul din curtea Școlii Vechi de pe strada Nicolae Iorga nr.18 (lângă Biserica Romano-Catolică) a fost plantat în anul 1923 cu prilejul "Serbării Pomilor și Păsărilor" spre a eterniza actul de încoronare a primului rege al românilor la 15 octombrie 1922 la Alba Iulia. Până nu demult s-a crezut că acest stejar a fost plantat spre a cinsti Marea Unire din 1918.

Ocna Mureș este un oraș situat la altitudinea de 258 m. Dispune de un climat continental-moderat, cu temperatura medie anuală de 9 °C (peste 20 °C în iulie și sub -4 °C în ianuarie). Are un interes turistic deosebit, datorită lacurilor aflate pe masivul de sare. Localitatea a oferit în trecut mai multe instalații de tratament, printre care: un solariu cu amenajări pentru aeroterapie și helioterapie, instalații pentru electroterapie, băi calde, apă minerală sărată concentrată. Dintre factorii naturali de cură trebuie menționate și apele minerale clorurate și sodice din lacurile existente pe locurile vechilor saline. Aceste ape au o concentrație deosebit de mare (266 grame /litru), fiind utilizate în trecut în tratarea unor afecțiuni, precum cele reumatismale articulare și degenerative (periartrite, tendinoze, artroze, poliartroze), neurologice periferice (sechele după poliomielite, pareze), ginecologice (metroanexită cronică, cervicită cronică, insuficiență ovariană), posttraumatismale (stări după entorse, luxații, fracturi).

Vechea clădire a Băilor Sărate și ștrandul din localitate au fost demolate în ultimii ani. În 2015 s-au pus bazele colaborării dintre Consiliul Județean Alba și Consiliul Local Ocna Mureș pentru construirea unui nou complex al Băilor Sărate, participarea celor două entități în proiect fiind 50%-50%. În 2018 au început efectiv lucrările la noul complex al Băilor Sărate, cunoscut acum sub denumirea de "Baza de tratament și agrement Băile Sărate Ocna Mureș"

Investiția "Baza de tratament și agrement Băile Sărate Ocna Mureș" a fost finalizată la sfârșitul anului 2025, recepția la terminarea lucrărilor fiind finalizată la începutul anului 2023.

Orașul Ocna Mureș este situat în partea de nord-est al județului Alba, pe malul stâng al cursului mijlociu al râului Mureș, în vestul Regiunii Centru și în partea central-vestică a teritoriului România. Orașul Ocna Mureș are în componență cinci localități: Cisteiu de Mureș, Războieni-Cetate, Uioara de Jos, Uioara de Sus și Micoșlaca.

Din punct de vedere administrativ, *orașul Ocna Mureș se învecinează* comunele Lopadea Nouă (sud), Hopârta (sud-est), Noșlac (est), Lunca Mureșului (nord-est), Călărași (nord, județul Cluj), Unirea (nord-vest), Mirăslău (vest) și municipiul Aiud (sud-vest).

3.2. Descrierea situației juridice

Proprietatea evaluată este înscrisă în CF 83827 Ocna Mureș, se află în proprietatea Orașului Ocna Mureș – domeniu privat. Proprietatea analizată este liberă de sarcini.

3.3. Descrierea terenului

Terenul este format dintr-o parcelă în suprafață de 60, are categoria de folosință curți construcții, are formă neregulată, este neîmprejmuit, dispune de următoarele utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz, la limita proprietății, are acces direct din strada Mălinului.

4. Analiza pieței imobiliare

Pentru proprietatea analizată piața specifică este piața terenurilor cu destinație constructibilă, de dimensiuni reduse.

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători.

4.1. Delimitarea pieței specifice

Piața specifică este piața terenurilor de dimensiuni medii și reduse, cu destinație constructibilă. Mai jos se poate observa că oferta este foarte redusă, pe site-urile de specialitate evaluatorul a identificat un număr de redus de anunțuri pentru terenuri, cu suprafețe asemănătoare cu a proprietății subiect, pe site-ul olx.ro, a se vedea Anexe.

4.2. Analiza cererii

Cererea pe piață este destul de scăzută, puterea de cumpărare este scăzută, efect al lipsei locurilor de muncă din oraș, și a lipsei investitorilor.

4.3. Analiza ofertei

Oferta pe piața imobiliară din zonă este foarte scăzută, după cum am precizat și mai sus proprietățile scoase la vânzare sunt într-un număr redus, prin urmare evaluatorul a fost nevoit să analizeze proprietăți similare în localitățile învecinate cu proprietatea subiect.

Anunțurile se regăsesc în Anexe. Oferte de terenuri libere aflate pe piață:

Nr. crt.	Tip proprietate	Localizare	Suprafata (mp)	Preț cerere (EUR/mp)	Link
1	Teren intravilan	Ocna Mureș, jud Alba	1,385	22	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDhFQls.html?search_reason=search%7Corganic
2	Teren intravilan	Ocna Mureș, jud Alba	1,768	28	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/86ideede33h4799gei70g2123575660h.html
3	Teren intravilan	Ocna Mureș, jud Alba	921	27	https://www.blitz.ro/alba-iulia/teren-vanzare-blitz185892tv

4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Deși oferta este scăzută, cererea este și mai scăzută. Acest dezechilibru este demonstrat prin faptul că aceleași proprietăți imobiliare stau pe piață o perioadă lungă de timp fără a fi tranzacționate. Puterea de cumpărare este foarte scăzută pentru că destinatarii finali ai acestor tipuri de proprietăți, familiile cu unul sau doi copii, familii tinere, au un număr scăzut, într-un oraș îmbătrânit, lipsa unor locuri de muncă stabile și bine remunerate duc la compromisuri, astfel încât tranzacțiile pe piață sunt într-un număr redus.

Un alt fapt datorită căruia proprietățile stau o perioadă lungă de timp pe piață fără a fi tranzacționate ar fi acela ca în oraș nu există agenții imobiliare, care ar putea să stabilească un trend, sau să ajute la stabilirea unui marketing adecvat.

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 60 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.	Criteriu 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 finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Ocna Mureș, jud. Alba	Ocna Mureș, jud Alba	Ocna Mureș, jud Alba	Ocna Mureș, jud Alba
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	60	1,385	1,768	921
	Forma:	regulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Topografia:	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
	Pret total (EURO)		30,470	49,504	24,867
	Pret / 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
Suprafață [mp.]	60	1.385	1.768	921
PREȚ DE VÂNZARE EUR		30.470	49.504	24.867
Preț 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				
Drepturi 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 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienți urbanistici	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
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 condiții de 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 PLAȚĂ				
Condiții ale prețului	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru condiții ale prețului		€ 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) Marșru (dimensiune) și formă	60	1.385	1.768	921
Ajustare unitară sau procentuală		19%	11%	10%
Ajustare totală pentru formă și dimensiuni		€ 3.39	€ 3.78	€ 2.43
b) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planitate)		€ 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 - destinația 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	construit	construit	construit
Ajustare unitară sau procentuală		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		-€ 2.20	-€ 2.32	-€ 2.43
Preț corectat		€ 25.30	€ 26.66	€ 26.73
Preț corectat (EUR/mp)		€ 25.30	€ 26.66	€ 26.73
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 3.30	€ 1.26	€ 2.43
	(procentual)	15%	5%	10%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 7.70	€ 6.39	€ 7.29
	(procentual)	35%	25%	30%
Suprafața	60			
Oprire mp	€ 26.00			
Valoare estimată _EURO	1.560			
Valoare _RON	7.949			
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 1.560 €, echivalent a 7.949 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 60 mp	26 €/mp	1.560	7.949

*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. 83827 Ocna Mureș

Nr. cerere 3361
Ziua 06
Luna 02
Anul 2026

Cod verificare
100200214014



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 72821

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

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	83827	60	Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1951 / 02/02/2022 Act nr. 0;	
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRAREoperativă înch 5465/1992 1) CONS LOC OCNA MUREȘ OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 72821/Ocna Mureș, inscrisa prin incheierea nr. 205 din 01/01/1945; (provenita din conversia CF 3367/Ocna Mureș)	A1
35817 / 26/06/2024 Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 110, din 30/05/2024 emis de ORASUL OCNA MUREȘ CONSILIUL LOCAL,	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/5 1) ORAȘUL OCNA MUREȘ- DOMENIU PRIVAT-	A1

C. Partea III. SARCINI

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

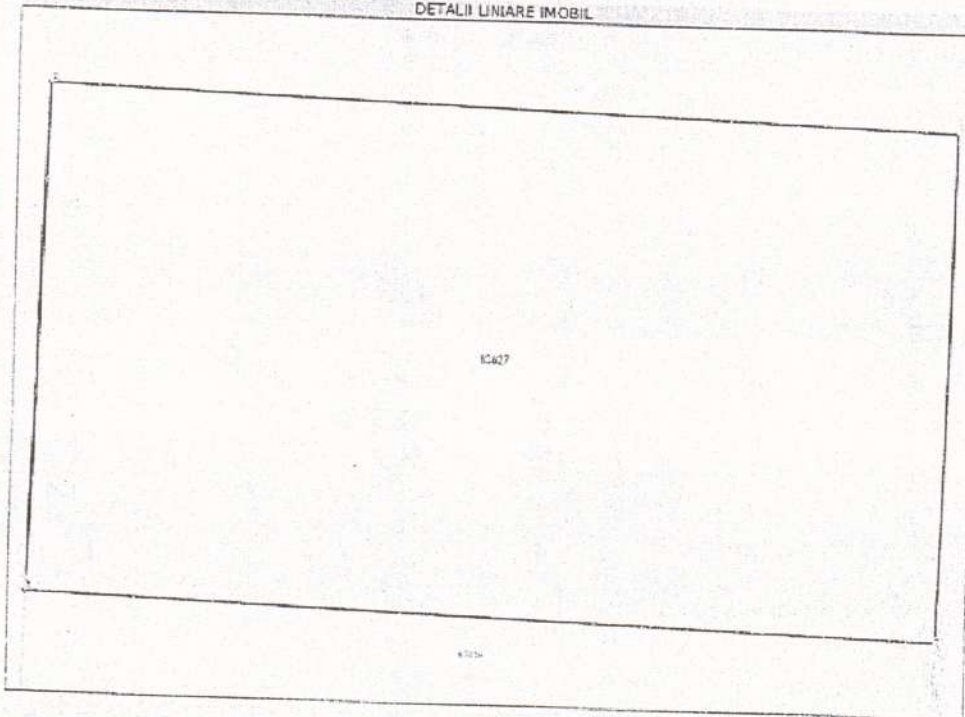
Carte Funciară Nr. 83827 Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Mures
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83827	60	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	20	-	-	-	top. 30/1/1/2
2	curți construcții	DA	40	-	-	-	top. 30/1/2/1/2

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	5.81
3	4	10.3
4	1	5.811

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 83827 Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Mures

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	3362	06-02-2026	06-02-2026	Consultare/Informare

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

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

Data și ora generării,
06/02/2026, 08:29

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>

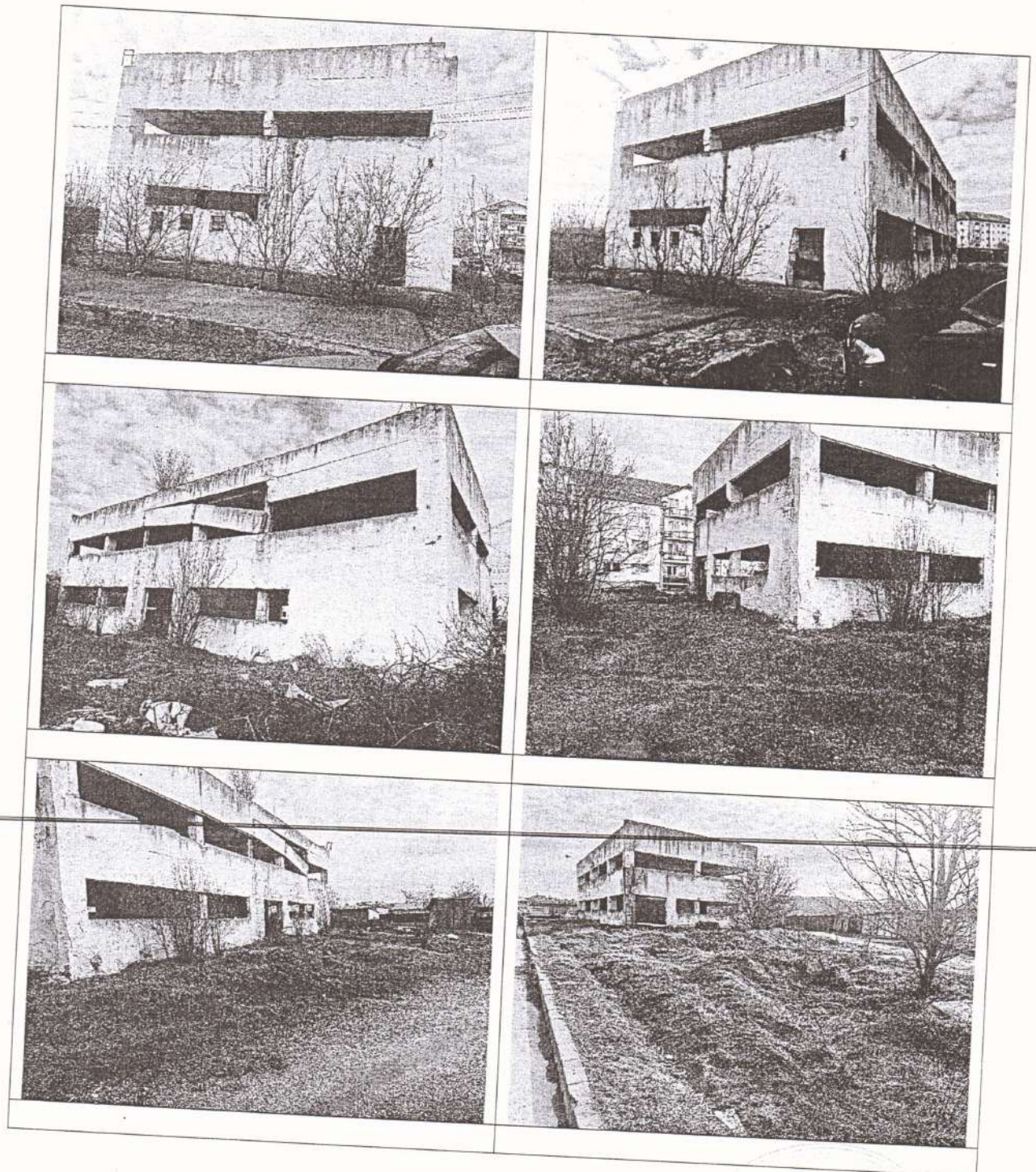
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Entree și pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3

Comitetul de Evaluare a Titlului

Poze



Anunturi comparabile

The screenshot shows the OLX website interface. At the top, there's a search bar with the text "Cu unu cas?". Below it, there are several advertisement thumbnails, including one for "Tarc / Padoc pe..." and another for "Cadru de pat, 160...". The main advertisement is for a plot of land. It features a large image of a field with a fence. To the right of the image, there's a profile for "Raul" with a "Trimite mesaj" button and a phone number "074 118 7822". Below the image, there's a "LOCALITATE" section showing "Dona Mures, Alba" and a map icon. At the bottom of the ad, it says "Reactualizat la 25 februarie 2026".

Reactualizat la 25 februarie 2026

Vand teren intravilan

30 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

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

Asigurare pentru casa ta Partner Allianz TIRIAC

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: 261170376

Vizualizări: 3721

Reportează

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

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / Ue vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan



Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Vand teren intravilan

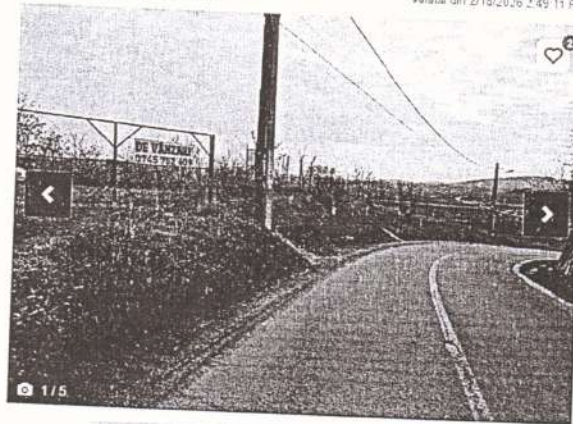
50 000 EUR

negociabil

Valabil din 2/15/2026 2:49:11 PM

Alba, Ocna Mureș

Vezi pe hartă



☑ Telefon validat



Rommy Flavia

Vezi toate anunțurile

0745752609

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este vizată?

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/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan/86ideede33h4799gei70e2123575660h.html>

BLITZ

Teren intravilan 921mp, Ocna Mures

ID: BLITZ185892TV Cartier: Ocna Mures Preț: mp 27 €
Actualizati: 21.02.2026

NOUȚĂȚI IMOBILIARE OFB

25.000 €

TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Iulian Hada
Specialist Broker Partner
+40 358 233 770
office@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

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

Sunt de acord cu condițiile prezentate în prezentul formular

TRIMITE OFERTA

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:

Suprafața 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: P161792

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