



HOTĂRÂREA NR. 50

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenului în suprafață de 105 mp, înscris în CF.83006 Ocna Mureș, cu nr.cad.83006 proprietate privată a Orașului Ocna Mureș, situat administrativ în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr. 3 A, județul Alba

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.59/20.032026, de către primarul orașului Ocna Mureș, domnul Silviu Vințeler.

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 51 din 19.03.2026;
- referatul de aprobare nr. 4302 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 105 mp, înscris în CF.83006 Ocna Mureș, cu nr.cad.83006, situat administrativ în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr. 3 A, jud. Alba;
- Adresa înregistrată la Primăria orașului Ocna Mureș cu nr. 4594 din 29.03.2018 a SC EUROSIT IMPEX SRL ;
- raportul de specialitate comun favorabil nr.4750 din 24.03.2026 al Direcției juridice și Serviciului ITL;
- avizele favorabile nr.322RS din 26.03.2026 al Comisiei de specialitate nr.1 și nr.339RS 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) și art. 196, alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, actualizat ;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr.48 din 26.02.2026 întocmit de Eval Affairs având ca obiect terenul în suprafață de 105 mp, proprietate privată a orașului Ocna Mureș situat administrativ în orașul Ocna Mureș, str. Mălinului, nr. 3 A, jud. Alba, identificat cu CF.nr.83006 Ocna Mureș cu nr.cad. 83006, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire prin licitație publică a terenului identificat la alin.(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 al licitației fiind de **13.911 lei** (fără TVA) respectiv **16.833 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 oraşului Ocna Mureş, domnul Silviu Vințeler.

Hotărârea se comunică la:

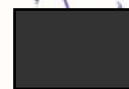
- Institutia Prefectului – județul Alba;
- Primarul oraşului Ocna Mureş;
- Arhitectul-şef;
- Serviciul ITL.

Ocna Mureş, 26.03.2026

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. 48/26.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară

teren situat în Ocna Mureș, str. Mălinului, nr. 3A, județul Alba
înscris în CF 83006, Ocna Mureș

PREȘEDINTE DE Ședință,
SORIN CRISTEA



CONTRASECȚIONAR,
SECRETAR GENERAL
SIMION NICOLAE FAȘBOR



PROPRIETAR: ORAȘUL OCNA MUREȘ – DOMENIU PRIVAT

CLIENT: ORAȘUL OCNA MUREȘ

UTILIZATOR: ORAȘUL OCNA MUREȘ

EVALUATOR: DĂNILĂ IOAN DORIN

februarie 2026

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 oricăror 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 Cele 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	105 mp	CF 83006

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	105 mp	CF 83006

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	2.730	13.911

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

Aiud,
26.02.2026



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 să 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 să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;

2.2. Identificarea clientului și a oricărui 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 83006 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 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, ipoteci, 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.

Ipozeze 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. Declararea 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 anii 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 pânii 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. Minerii 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 sfințicului 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 acclimatizate, 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 clorate 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, poliarthroze), 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 83006 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 105, 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 scăzut, 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/86ideede33h4799qe170g2123575660h.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.