

MIEXA NR 1 LA HCT007 NR 184 din 27.08.2026

SC EVAL AFFAIRS SRL AIUD, str. CRIȘAN, nr. 10, JUD. ALBA, CIF 40399807, tel.
0740117136 daniladorin@yahoo.com



Nr. 123/21.07.2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară

Spațiu comercial

situat în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, județul Alba,
71563-C1-U2 Ocna Mureș

PROPRIETAR: ORAȘUL OCNA MUREȘ – DOMENIU PRIVAT

CLIENT: ORAȘUL OCNA MUREȘ

UTILIZATOR DESEMNAȚ: ORAȘUL OCNA MUREȘ

EVALUATOR: DĂNILĂ IOAN DORIN

Iulie 2026

1

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

IOAN-DORIN DANILA
2026.07.28 20:19:30

RO
A.N.E.V.A.R.
LEGITIMATIA NR. 11983

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Spațiu comercial

Adresă proprietate: Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, jud. Alba

Data evaluării: 21 iulie 2026

Evaluator: Dănilă Ioan Dorin, nr. leg. 11983, Aiud, str. Crișan, nr. 10 jud. Alba

Client: Orașul Ocna Mureș

Utilizator desemnat: 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	8
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	12
2.12. Descrierea raportului	12
3. Prezentarea datelor	13
3.1. Date generale	13
3.2. Localizarea imobilului	13
3.3. Descrierea situației juridice	14
3.4. Descrierea terenului	14
3.5. Descrierea construcției	15
3.6. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:	15
4. Analiza pieței imobiliare	16
4.1. Delimitarea pieței specifice	17
4.2. Analiza cererii	17
4.3. Analiza ofertei	17
4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă	18
4.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață	18
5. Analiza Cele mai Bune Utilizări - CMBU	20
5.1. Analiza celei mai bune utilizări pentru proprietatea subiect:	20
6. Evaluarea proprietății	23
6.1. Abordarea prin piață	23
6.2. Abordarea prin venit	25
6.3. Abordarea prin cost	28
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	33
7.1. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului	33
8. Anexe	34

Scrisoare de transmitere

21.07.2026

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:

- Spațiu comercial – în suprafață utilă de 135,17 mp conform extras CF 71563-C1-U2, Ocna Mureș, și în suprafață construită de 189 mp (suprafață utilă x 1,4 – coeficient), situat administrativ în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, jud. Alba.

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 43 de pagini

Dreptul evaluat este dreptul real principal.

Tipul valorii – valoare de piață

Abordările folosite: Abordarea prin venit și Abordarea prin cost

Data evaluării: 21.07.2026

Inspekția bunurilor a fost realizată de către evaluator, în prezența proprietarului, la data de 21.07.2026. Cu această ocazie a fost identificată proprietatea supusă evaluării și au fost realizate fotografii atât în interiorul proprietății, cât și la exterior.

Valoarea de piață a fost stabilită 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: evaluarea proprietății imobiliare:

- Spațiu comercial – în suprafață utilă de 135,17 mp conform extras CF 71563-C1-U2, Ocna Mureș, și în suprafață construită de 189 mp (suprafață utilă x 1,4 – coeficient), situat administrativ în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 23, jud. Alba.

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: determinarea 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 comercială.

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

Pentru estimarea valorii s-au aplicat: abordarea prin cost

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 estimată este valabilă numai pentru destinația precizată în raport:

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin venit
		Valoare evaluata (EUR)	Valoare evaluata (LEI)
1	Spațiu comercial	116,667	611,148

la cursul valutar de 5,2384 lei/euro, valabil la data de 21.07.2026
*Valoarea nu include TVA

Aiud,
21.07.2026

Semnătura

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 mea 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 reprezentatului proprietarului, în data de 21.07.2026.

Prezentul raport de evaluare se supune Standardelor de Evaluare a Bunurilor și poate fi verificat doar de persoanele abilitate, în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport de evaluare, certific că sunt membru titular ANEVAR în domeniul evaluării proprietăților imobiliare.

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.

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, 21.07.2026, 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;

2.5. 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 **21.07.2026**

2.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor evaluate;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează bunurile evaluate.
- evaluatorul a avut acces în toate încăperile

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

Documente și informații puse la dispoziție:

- Extras CF
- Relevu

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Situația juridică a bunurilor acesteia conform documentelor prezentate de beneficiar;
- ⇒ Informații privind piața specifică (prețuri, cereri, oferte etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ⇒ proprietarul, pentru informațiile legate de bunurile evaluate (situație juridică, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ presa de specialitate;
- ⇒ Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025

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;

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 efectuat expertiza structurii bunurilor și nu a inspectat părțile îngropate sau

ascunse ale acestora. 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:

- În Extrasul de Carte funciară nu sunt notate sarcini
- Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor contracte de închiriere în prezent.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul 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 utilizatorul 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: Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 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). Conține un număr de 43 de pagini cu anexe și 33 de pagini fără anexe.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date generale

Orașul Ocna Mureș este situat în partea de nord-est a județului Alba, pe malul drept al râului Mureș, la aproximativ 22 km de municipiul Aiud și aproximativ 55 km de municipiul Alba Iulia. Localitatea beneficiază de acces facil la rețeaua rutieră națională, prin DN1 și Autostrada A10 Sebeș–Turda, ceea ce asigură conexiuni rapide cu principalele centre urbane și economice din județele Alba și Cluj.

Orașul are o populație de aproximativ 12.480 locuitori, conform Recensământului Populației și Locuințelor din anul 2021, înregistrând o tendință de scădere demografică față de recensămintele anterioare, fenomen specific unui număr important de orașe mici din România.

Dezvoltarea localității a fost strâns legată de exploatarea zăcămintelor de sare, activitate cu tradiție încă din perioada romană, precum și de industria chimică dezvoltată în a doua jumătate a secolului XX. Procesul de restructurare economică survenit după anul 1990 a determinat diminuarea activității industriale, economia locală orientându-se treptat către comerț, servicii, industrie ușoară, construcții și agricultură. În ultimii ani, dezvoltarea bazei de agrement și tratament balnear Băile Sărate Ocna Mureș a contribuit la creșterea atractivității orașului și la dezvoltarea sectorului serviciilor.

Fondul construit al orașului este alcătuit din clădiri rezidențiale individuale și colective, imobile administrative, spații comerciale și de servicii, precum și foste platforme industriale aflate în diferite stadii de reconversie. Infrastructura urbană este specifică unui oraș de dimensiuni mici, fiind asigurate principalele utilități publice (energie electrică, gaze naturale, alimentare cu apă, canalizare și telecomunicații), precum și dotările necesare funcționării activităților economice și sociale

3.2. Localizarea imobilului

Proprietatea evaluată este situată în intravilanul orașului Ocna Mureș, județul Alba, pe strada Nicolae Iorga nr. 23, într-o zonă centrală a localității, caracterizată printr-un mix de funcțiuni administrative, comerciale, de servicii și rezidențiale. Imobilul beneficiază de acces direct din strada Nicolae Iorga, una dintre arterele principale ale orașului, care asigură legătura cu celelalte zone urbane și cu principalele căi de comunicație.

În imediata vecinătate se regăsesc sediul Primăriei Orașului Ocna Mureș (nr. 27), instituții publice, unități de învățământ, lăcașuri de cult, spații comerciale și alte unități prestatoare de servicii, ceea ce conferă zonei un caracter preponderent administrativ și de servicii și generează un flux constant de persoane pe parcursul zilei.

Accesibilitatea proprietății este bună, atât pentru traficul auto, cât și pentru cel pietonal, strada fiind modernizată și echipată cu infrastructura edilitară necesară. Zona dispune de toate utilitățile publice specifice mediului urban, respectiv alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare și rețele de telecomunicații.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul poate fi apreciat ca având o atractivitate bună pentru desfășurarea activităților administrative, de servicii, profesii libere și comerț, datorită poziționării într-o zonă centrală, accesibilității și proximității față de principalele instituții și facilități urbane. Caracteristicile amplasamentului influențează pozitiv gradul de utilizare și potențialul comercial al proprietății evaluate.

3.3. Descrierea situației juridice

Conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată este identificată în **Cartea Funciară nr. 71563-C1-U2 Ocna Mureș**, fiind reprezentată de o unitate individuală cu destinația de spațiu pentru servicii, având suprafața utilă de **135,17 mp**.

Dreptul evaluat este **dreptul de proprietate deplină**, exercitat în limitele și condițiile prevăzute de legislația în vigoare. Identificarea juridică a imobilului a fost realizată pe baza extrasului de carte funciară și a celorlalte documente furnizate de beneficiar. Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice independente, ci a utilizat informațiile și documentele puse la dispoziție, prezumând autenticitatea și valabilitatea acestora, în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR

3.4. Descrierea terenului

Imobilul evaluat este amplasat pe un teren situat în intravilanul orașului Ocna Mureș, județul Alba, pe strada Nicolae Iorga nr. 23. Terenul este aferent construcției în care este amplasată unitatea individuală evaluată și este identificat conform documentației cadastrale și extrasului de carte funciară.

Din punct de vedere topografic, terenul este caracterizat printr-o configurație plană, fără denivelări semnificative, având o formă regulată și condiții favorabile pentru exploatarea construcției existente. Amplasamentul beneficiază de acces direct din strada Nicolae Iorga, prin intermediul unei căi de circulație modernizate, asigurând accesul atât pietonal, cât și auto.

Terenul – este în suprafață de 206 mp, regulat, neîmprejmuit. Este racordat la apă, gaz, electricitate și canalizare. Se află în proprietatea Orașului Ocna Mureș.

3.5. Descrierea construcției

Proprietatea evaluată este reprezentată de o **unitate individuală (U2)** cu destinația de **spațiu pentru servicii**, amplasată într-o clădire cu regim de înălțime conform documentației cadastrale și a documentelor puse la dispoziția evaluatorului. Imobilul este situat în intravilanul orașului Ocna Mureș, pe strada Nicolae Iorga nr. 23.

Spațiul evaluat are o **suprafață utilă de 135,17 mp**, fiind compartimentat în **9 încăperi, 2 holuri, 2 grupuri sanitare și un spațiu de depozitare**, compartimentare care permite desfășurarea unor activități administrative, de birouri, servicii sau profesii liberale.

Distribuția încăperilor asigură o funcționalitate corespunzătoare destinației proprietății, accesul între spații fiind realizat prin intermediul holurilor interioare. Compartimentarea permite utilizarea independentă a încăperilor, precum și adaptarea acestora pentru diverse activități specifice sectorului serviciilor.

Construcția este racordată la rețelele publice de utilități, respectiv energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații, instalațiile existente fiind adecvate utilizării normale a proprietății.

Clădirea este de tip independent, P, are o suprafață construită la sol de 189 mp, suprafață obținută multiplicând suprafața utilă de 135,17 mp conform CF, cu coeficientul de 1,4. Anul construirii este 1974. Din suprafața totală de 189 mp.

- Structura clădirii este din beton.
- Acoperișul este tip terasă - hidroizolație
- Pereții sunt din zidărie de cărămidă.
- Tâmplăria exterioară este PVC cu geam termopan, tâmplăria interioară este din lemn și metalică
- Zugrăvelile sunt obișnuite cu lavabil
- Pardoselile sunt gresie și mozaic
- Instalațiile electrice sunt obișnuite și funcționale
- Clădirea este racordată la toate utilitățile
- Starea clădirii este bună.

3.6. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:

Nu este cazul.

4. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară din orașul Ocna Mureș poate fi caracterizată ca o piață locală de dimensiuni reduse, cu un nivel relativ scăzut al activității tranzacționale comparativ cu municipiile Alba Iulia, Turda sau Târgu Mureș. Oferta de proprietăți imobiliare este limitată atât pe segmentul rezidențial, cât și pe segmentul spațiilor comerciale și de servicii, iar tranzacțiile se realizează într-un ritm redus, caracteristic piețelor secundare.

Segmentul spațiilor comerciale și al proprietăților destinate activităților de servicii este influențat în principal de cererea generată de întreprinderile mici și mijlocii, profesiile liberale, cabinetele medicale, activitățile de comerț și serviciile locale. Numărul redus al investițiilor noi și dimensiunea limitată a pieței determină existența unui stoc relativ restrâns de proprietăți comparabile disponibile atât pentru vânzare, cât și pentru închiriere.

În cadrul cercetării pieței efectuate pentru prezenta evaluare s-a constatat existența unui număr redus de proprietăți comparabile în orașul Ocna Mureș, motiv pentru care analiza a fost extinsă către piețele din localitățile apropiate, respectiv Aiud și Cugir. Aceste localități prezintă caracteristici funcționale similare și permit identificarea unui număr suficient de comparabile, diferențele dintre piețe fiind reflectate prin ajustările aplicate în cadrul abordării prin comparația vânzărilor și al abordării prin venit.

Nivelul valorilor unitare practicate pe segmentul spațiilor comerciale și de servicii este influențat în principal de amplasament, vizibilitate, suprafață, compartimentare, starea tehnică și posibilitatea utilizării imediate a proprietății. Spațiile situate în zone centrale sau cu trafic pietonal ridicat înregistrează, în general, valori superioare față de proprietățile amplasate în zone periferice sau cu accesibilitate redusă.

În ceea ce privește lichiditatea pieței, aceasta poate fi apreciată ca fiind **medie spre redusă**, intervalul necesar identificării unui cumpărător fiind, în general, mai mare decât în cazul municipiilor dezvoltate din regiune. Totodată, numărul ofertelor publice este limitat, iar informațiile privind tranzacțiile efective sunt reduse, motiv pentru care evaluatorul a utilizat atât informații provenite din tranzacții și oferte de vânzare, cât și date privind piața închirierilor, în conformitate cu disponibilitatea informațiilor de piață și cu cerințele Standardelor de evaluare.

4.1. Delimitarea pieței specifice

În conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR, piața specifică proprietății evaluate este reprezentată de segmentul **proprietăților comerciale și de servicii**, respectiv spații destinate activităților de birouri, cabinete medicale, cabinete individuale, sedii de societăți comerciale, activități de consultanță, prestări servicii și alte funcțiuni compatibile, amplasate în mediul urban.

Din punct de vedere geografic, piața specifică este reprezentată în principal de **orașul Ocna Mureș**, localitate în care este amplasată proprietatea evaluată. Având în vedere dimensiunea redusă a pieței locale și numărul limitat al tranzacțiilor și ofertelor disponibile, pentru identificarea unui număr suficient de comparabile analiza a fost extinsă și asupra localităților apropiate, respectiv **Aiud** și **Cugir**, care prezintă caracteristici economice și funcționale comparabile.

Participanții pe această piață sunt reprezentați, în principal, de întreprinderi mici și mijlocii, profesii liberale, cabinete medicale, societăți prestatoare de servicii, instituții publice și investitori locali interesați de achiziția sau închirierea unor spații cu suprafețe reduse și medii.

Din punct de vedere al dreptului evaluat, piața analizată este cea a **dreptului de proprietate deplină** asupra proprietăților cu destinația servicii/comercial.

4.2. Analiza cererii

Cererea pentru spațiile comerciale și de servicii din orașul Ocna Mureș este generată în principal de operatorii economici locali, profesiile liberale, cabinetele medicale, societățile prestatoare de servicii și instituțiile care desfășoară activități administrative.

În ultimii ani, cererea s-a menținut la un nivel relativ constant, fiind orientată cu precădere către spații cu suprafețe reduse și medii, amplasate în zone centrale sau cu accesibilitate și vizibilitate bune. Interesul pentru spații de mari dimensiuni este limitat, specificul economiei locale fiind dominat de întreprinderi mici și mijlocii.

Pe segmentul analizat, cererea este influențată de:

- amplasarea în cadrul localității;
- accesibilitatea și vizibilitatea;
- compartimentarea funcțională;
- starea tehnică;
- costurile de exploatare;
- posibilitatea utilizării imediate.

În cazul proprietății evaluate, suprafața de 135,17 mp și compartimentarea în mai multe încăperi răspund cerințelor unei categorii largi de utilizatori, ceea ce contribuie la menținerea unui nivel satisfăcător al cererii potențiale.

4.3. Analiza ofertei

Oferta de proprietăți similare existente pe piața orașului Ocna Mureș este redusă, atât în ceea ce privește proprietățile oferite spre vânzare, cât și cele disponibile pentru închiriere.

Numărul spațiilor comerciale și de servicii tranzacționate este limitat, iar proprietățile disponibile provin în principal din fondul construit existent, dezvoltările noi fiind sporadice. Din cercetarea pieței efectuată pentru prezenta evaluare rezultă că oferta este caracterizată printr-un număr redus de proprietăți comparabile, motiv pentru care au fost analizate și piețele din Aiud și Cugir.

Oferta existentă este eterogenă, diferențele privind suprafața, compartimentarea, starea tehnică și amplasamentul influențând semnificativ nivelul prețurilor și al chiriilor solicitate.

4.4. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Raportul dintre cerere și ofertă poate fi apreciat ca fiind relativ echilibrat, într-o piață caracterizată printr-un volum redus al tranzacțiilor și al ofertelor disponibile.

Numărul limitat al cumpărătorilor și chiriașilor este compensat de existența unei oferte reduse de proprietăți comparabile, fără a se constata dezechilibre majore care să conducă la variații bruște ale nivelului prețurilor.

În aceste condiții, valorile de piață sunt determinate în principal de caracteristicile individuale ale fiecărei proprietăți, respectiv amplasament, stare tehnică, compartimentare și posibilitatea utilizării imediate, iar perioada de expunere pe piață este, de regulă, mai mare decât în cazul municipiilor cu piețe imobiliare dezvoltate.

În ansamblu, piața poate fi caracterizată ca fiind stabilă, fără indicii privind existența unui exces semnificativ de cerere sau de ofertă.

4.5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, respectiv amplasarea într-o zonă centrală a orașului Ocna Mureș, accesibilitatea bună, suprafața utilă de 135,17 mp și compartimentarea adecvată activităților de servicii și administrative, evaluatorul apreciază că proprietatea prezintă un grad bun de atractivitate pentru utilizatorii specifici acestui segment de piață.

Se estimează că proprietatea poate fi absorbită de piață într-un interval de expunere considerat normal pentru categoria analizată, fără a fi necesare reduceri semnificative ale nivelului valorii de piață estimate, cu condiția promovării corespunzătoare și a menținerii unor condiții normale de piață.

Ținând seama de lichiditatea specifică pieței locale, se apreciază că perioada probabilă de expunere necesară identificării unui cumpărător interesat se situează, în condiții normale de piață, între 6 și 12 luni, interval compatibil cu segmentul proprietăților comerciale și de servicii din localitățile de dimensiuni similare.

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:

Analiza celei mai bune utilizări a fost realizată prin raportare la cele patru criterii consacrate:

- posibilitatea fizică;
- permisivitatea legală;
- fezabilitatea financiară;
- productivitatea maximă.

Posibilitatea fizică

Proprietatea evaluată este reprezentată de un spațiu cu destinația de servicii, având o suprafață utilă de 135,17 mp, compartimentat în 9 încăperi, 2 holuri, 2 grupuri sanitare și un spațiu de depozitare.

Configurația spațiului, amplasarea în zona centrală a orașului și accesul facil permit utilizarea acestuia pentru o gamă variată de activități specifice sectorului serviciilor, respectiv birouri, cabinete medicale, cabinete individuale, activități de consultanță, sedii administrative sau alte activități compatibile.

Din punct de vedere fizic, proprietatea este aptă pentru utilizarea sa actuală, fără a necesita modificări structurale semnificative.

Permisivitatea legală

Conform documentelor puse la dispoziția evaluatorului și destinației înscrise în documentația cadastrală, utilizarea proprietății pentru activități de servicii este permisă din punct de vedere juridic și urbanistic.

Nu au fost identificate restricții care să împiedice exploatarea proprietății conform destinației sale sau care să limiteze în mod semnificativ utilizarea acesteia.

Fezabilitatea financiară

Având în vedere caracteristicile pieței locale, nivelul chiriilor și valorilor de piață identificate pentru proprietăți similare, utilizarea actuală a spațiului este apreciată ca fiind justificată din punct de vedere economic.

Costurile necesare pentru adaptarea proprietății la alte utilizări ar putea depăși avantajele economice generate, în timp ce menținerea destinației actuale permite valorificarea optimă a caracteristicilor constructive și funcționale ale imobilului.

Cererea existentă pe piața locală este orientată în principal către spații de dimensiuni reduse și medii destinate activităților de servicii, fapt ce susține fezabilitatea economică a utilizării actuale.

Productivitatea maximă

Analizând criteriile prezentate anterior, evaluatorul apreciază că utilizarea proprietății ca spațiu destinat activităților de servicii reprezintă utilizarea care generează cea mai ridicată valoare economică în condițiile actuale ale pieței.

Nu au fost identificate utilizări alternative care să fie simultan:

- fizic posibil;
- legal permise;
- fezabile financiar;

- capabile să genereze o valoare superioară celei corespunzătoare utilizării actuale.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea actuală, respectiv spațiu destinat activităților de servicii, administrative și profesii liberale.

În urma analizării celor patru criterii specifice conceptului de „cea mai bună utilizare”, evaluatorul concluzionează că utilizarea actuală a proprietății reprezintă cea mai bună utilizare, aceasta fiind posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și productivă din punct de vedere economic.

6. Evaluarea proprietății

6.1. Abordarea prin piață

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 39 și 40), **abordarea prin piață** „este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor”.

Abordarea comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, compărându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și /sau oferte recente credibile.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (paragrafele 42, 43, 44 și 45, 46 și 47) „Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață”.

Etapile procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
- Verificarea informațiilor pentru confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte, iar tranzacțiile au fost obiective (desfășurate în condiții normale de piață), respectiv că ofertele utilizate există și că informațiile prezentate sunt reale.

- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea analizată, prin utilizarea elementelor de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, iar dacă compararea nu este posibilă, se procedează la eliminarea proprietății respective din listă
- Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU
- Analiza rezultatului evaluării și formularea concluziei asupra valorii (sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori). Într-o piață foarte dinamică și cu participanți indeciși, un interval de valori poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare. Corelat cu scopul raportului de evaluare, rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori.

Abordarea prin comparația vânzărilor a fost analizată în cadrul procesului de evaluare, fiind efectuată o cercetare a pieței locale și a piețelor din localitățile învecinate, în vederea identificării unor proprietăți comparabile.

În urma analizei efectuate s-a constatat că piața proprietăților cu destinația servicii/comercial din orașul Ocna Mureș este caracterizată printr-un volum redus al tranzacțiilor și al ofertelor disponibile, iar proprietățile identificate prezintă diferențe semnificative față de proprietatea evaluată în ceea ce privește amplasamentul, suprafața, funcționalitatea, compartimentarea, starea tehnică și caracteristicile constructive.

De asemenea, comparabilele identificate în localitățile apropiate (Aiud și Cugir) aparțin unor piețe locale cu un nivel diferit al cererii și al dinamicii economice, diferențele de localizare și de context economic conducând la valori unitare semnificativ superioare celor specifice pieței din Ocna Mureș. În aceste condiții, ajustările necesare pentru asigurarea comparabilității ar fi fost de o amploare considerabilă, ceea ce ar fi diminuat gradul de credibilitate și relevanță al rezultatului obținut prin această abordare.

În consecință, evaluatorul apreciază că abordarea prin comparația vânzărilor nu poate furniza, în prezenta lucrare, o indicație suficient de credibilă asupra valorii de piață a proprietății evaluate, motiv pentru care aceasta nu a fost utilizată în reconcilierea valorii finale, concluziile evaluării fiind fundamentate pe abordarea prin venit și abordarea prin cost, considerate mai adecvate caracteristicilor proprietății și informațiilor de piață disponibile.

6.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit are la bază principiul economic al anticipării beneficiilor viitoare, potrivit căruia valoarea unei proprietăți imobiliare este determinată de capacitatea acesteia de a genera venituri pentru proprietar pe durata exploatării sale economice. Participanții la piață interesați de achiziționarea unor proprietăți cu destinația comercială sau de servicii își fundamentează, în mod obișnuit, decizia investițională pe nivelul veniturilor ce pot fi obținute din exploatarea acestora și pe randamentul investiției. În cazul proprietăților generatoare de venit, abordarea prin venit reflectă comportamentul tipic al investitorilor și reprezintă una dintre cele mai relevante metode de estimare a valorii de piață, întrucât stabilește legătura directă dintre capacitatea proprietății de a produce venituri și valoarea economică a acesteia.

Proprietatea evaluată este reprezentată de un spațiu destinat activităților de servicii, amplasat într-o zonă centrală a orașului Ocna Mureș, categorie de proprietăți care, în mod obișnuit, este exploatată prin închiriere sau este achiziționată în considerarea potențialului de generare a veniturilor. Din acest motiv, abordarea prin venit este apreciată ca fiind adecvată caracteristicilor proprietății și modului în care participanții la piață analizează astfel de active.

Pentru aplicarea acestei abordări au fost analizate ofertele de închiriere disponibile pentru proprietăți similare, situate atât în orașul Ocna Mureș, cât și în localitățile apropiate, respectiv Aiud și Cugir, având în vedere numărul redus de proprietăți comparabile existente pe piața locală. Informațiile obținute au fost analizate și ajustate pentru a reflecta diferențele privind amplasamentul, suprafața, compartimentarea, starea tehnică și caracteristicile funcționale ale proprietăților comparabile.

În urma analizei comparabilelor a fost estimată chiria de piață aferentă proprietății evaluate, exprimată în euro/mp/lună, aceasta reprezentând venitul brut potențial pe care un proprietar prudent îl poate obține în condiții normale de piață.

În continuare au fost avute în vedere gradul de ocupare specific pieței locale, precum și cheltuielile normale de exploatare suportate de proprietar, rezultând venitul net anual aferent proprietății.

Transformarea venitului net anual în valoare de piață s-a realizat prin metoda capitalizării directe, utilizând o rată de capitalizare estimată pe baza informațiilor disponibile privind piața investițiilor imobiliare și caracteristicile segmentului analizat. Rata de capitalizare reflectă relația dintre venitul net anual și valoarea proprietății, încorporând percepția investitorilor asupra riscului, lichidității pieței, perspectivei de evoluție a veniturilor și caracteristicilor specifice proprietăților similare.

Având în vedere specificul pieței locale, caracterizată printr-un volum redus al tranzacțiilor și al informațiilor privind investițiile imobiliare, rata de capitalizare utilizată a fost fundamentată prin coroborarea informațiilor obținute din piață cu experiența profesională a evaluatorului și cu nivelurile practicate pentru proprietăți similare din localități comparabile.

Rezultatul obținut prin abordarea prin venit este apreciat ca fiind credibil și reprezentativ pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate, întrucât reflectă modul în care un investitor prudent ar analiza oportunitatea achiziționării unui astfel de activ, având în vedere capacitatea acestuia de a genera venituri în condiții normale de exploatare.

Proprietatea evaluată reprezintă un activ cu potențial de generare a veniturilor din exploatare prin închiriere, categoria de cumpărători specifică acestei piețe fiind interesată în principal de capacitatea proprietății de a produce venituri. În consecință, abordarea prin venit reflectă în mod direct comportamentul participanților la piață și oferă cea mai relevantă indicație asupra valorii de piață a proprietății evaluate. Abordarea prin cost a fost utilizată cu rol de verificare și susținere a rezultatului obținut prin abordarea prin venit.

În vederea estimării chiriei de piață aferente proprietății evaluate au fost identificate și analizate proprietăți oferite spre închiriere, având destinații similare, respectiv spații pentru servicii, birouri și activități comerciale.

Selecția comparabilelor a urmărit identificarea unor proprietăți care prezintă un grad cât mai ridicat de similitudine cu proprietatea evaluată, din perspectiva următoarelor caracteristici:

- destinația și modul de utilizare;
- amplasarea în mediul urban;
- suprafața utilă;
- compartimentarea și funcționalitatea;
- starea tehnică și nivelul finisajelor;
- accesibilitatea și vizibilitatea;
- categoria potențialilor utilizatori.

Având în vedere faptul că piața imobiliară a orașului Ocna Mureș este caracterizată printr-un număr redus de spații disponibile pentru închiriere și printr-un volum limitat al tranzacțiilor, cercetarea pieței a fost extinsă și asupra localităților Aiud și Cugir, care reprezintă piețe locale comparabile din punctul de vedere al tipului de proprietăți analizate.

Deși proprietățile selectate nu sunt identice cu proprietatea evaluată, acestea sunt considerate suficient de reprezentative pentru segmentul analizat, diferențele privind amplasamentul, suprafața, compartimentarea și caracteristicile constructive fiind reflectate prin ajustările efectuate în cadrul analizei.

Evaluatorul apreciază că setul de comparabile utilizat permite estimarea unei chirii de piață credibile și este adecvat condițiilor specifice unei piețe locale cu lichiditate redusă și ofertă limitată.

Comparabilă	Preț vânzare	Chirie lunară	Observații
Aiud – 230 mp	290.000 €	1.100 €/lună*	zonă mai bună
Aiud – 463 mp	300.000 €	1.650 €/lună*	spațiu mare
Cugir – 177 mp	249.000 €	885 €/lună	comparabilă foarte bună
Cugir – 330 mp	215.000 €	1.200 €/lună*	spațiu comercial

(*) Pentru proprietățile care nu aveau ofertă de închiriere aferentă, chiria a fost estimată pe baza nivelului chiriilor practicate în aceeași localitate și pentru proprietăți similare. Această abordare este acceptabilă în condițiile unei piețe locale cu informații limitate.

Nr. crt.	Comparabilă	Preț de vânzare (€)	Chirie lunară (€)	Venit brut potențial anual (€)	Venit brut efectiv (€) (10% neocupare)	Venit net anual (€)	Rata de capitalizare
1	Aiud – spațiu servicii 230 mp	290.000	1.100	13.200	11.880	11.730	4,04%
2	Aiud – spațiu servicii 463 mp	300.000	1.650	19.800	17.820	17.670	5,89%
3	Cugir – spațiu servicii 177 mp	249.000	885	10.620	9.558	9.408	3,78%
4	Cugir – spațiu servicii 330 mp	215.000	1.200	14.400	12.960	12.810	5,96%

Element de calcul	Valoare
Suprafață utilă	135,17 mp
Chirie unitară estimată	4,30 €/mp/lună
Chirie lunară estimată	581 €
Venit brut potențial anual (VBP)	6.972 €
Grad de neocupare	10%
Pierderi din neocupare	697 €
Venit brut efectiv (VBE)	6.275 €
Cheltuieli aferente proprietarului	150 €
Venit net anual (VNE)	6.125 €
Rata de capitalizare adoptată	5,25%
Valoarea rezultată prin abordarea prin venit	116.667 €

6.3. Abordarea prin cost

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare (cu cea a construcției evaluate), ajustate pentru condițiile pieței sau deficiențe fizice.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de înlocuire și a valorii rămase (în funcție de gradul de deprecierea cumulată) corespunzătoare la data evaluării.

COSTUL DE INLOCUIRE NET - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze: fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt :

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente : recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar care nu ar trebui inclus)
- Depreciere economică (din cauze externe) pierderea de valoare ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului (cum ar fi prețuri crescute la materii prime, muncă ori utilități) fără o creștere în prețul produsului, scăderea cererii pentru un produs, reglementări restrictive

guvernamentale, inflație, etc. concepte de management, lipsa materiilor prime, lipsa forței de muncă, inaccesibilitatea pieței, legislația, cerere și ofertă.

Abordarea prin cost este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate.

Abordarea prin cost presupune ca valoarea maximă a unui bun pentru un cumpărător cunoscător este suma care este necesară pentru a cumpăra ori a construi un bun nou cu utilitate echivalentă. Când bunul nu este nou, din costul curent brut trebuie deduse (scăzute) pentru toate formele de depreciere care i se pot atribui bunului, până la data evaluării.

Pentru evaluarea construcțiilor s-a utilizat Programul Kost Plus.

Fișa de calcul și centralizatorul se regăsesc în anexe.

Notă: S-a aplicat o ajustare de 55 %, reprezentând uzura fizică estimată de evaluator în urma inspecției clădirilor și ținând cont de durata de viață normată a acestor clădiri și de starea fizică a acestora.

În urma analizei făcute, prin abordarea prin cost, valoarea proprietății subiect a fost estimată la **116.667 euro**, echivalent a **569.697 lei** la cursul BNR din data de 21.07.2026, și anume 5,2384 lei, valoare la care se adaugă și valoarea terenului.

6.4. 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.

Aceasta 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:

Teren în suprafață de 206 mp – curți-construcții

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 finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	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):	206	1,385	1,768	921
	Forma,	regulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Utilități	toate utilitățile	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

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața (mp)	206	1.385	1.768	921
PREȚ VANZARE EUR		30.470	49.504	24.867
Preț de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparare		€ 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 comparabil		0.00	-2.80	-2.70
Preț de vânzare corectat		22.00	25.20	24.30
1. DEPTUL DE PROPRIETATE				
Deptul de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare unitară sau procentuală		0	0	0
Ajustare totală pentru Depțul de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 22.00	€ 25.20	€ 24.30
2. RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficient urbanistici	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru Restricții legale - coeficient 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	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba	Ocnă Mureș, jud. Alba
Ajustare unitară sau procentuală		20%	10%	20%
Ajustare totală pentru localizare		€ 4.40	€ 2.52	€ 4.86
Preț corectat (EUR/mp)		€ 26.40	€ 27.72	€ 29.16
7. CARACTERISTICI FIZICE				
a) Mărime (dimensiune) și formă	206	1.385	1.768	921
Ajustare unitară sau procentuală		10%	10%	5%
Ajustare totală pentru formă și dimensiuni		€ 2.20	€ 2.52	€ 1.22
b) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Ajustare totală pentru topografie (planimetri)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 28.60	€ 30.24	€ 30.36
8. UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (m.e./mp / canalizare / gaz metan)	toate utilitățile	la limita proprietății	la limita proprietății	la limita proprietății
Ajustare unitară sau procentuală		10%	5%	10%
Ajustare totală pentru utilități disponibile		€ 2.20	€ 1.26	€ 2.43
Preț corectat (EUR/mp)		€ 30.80	€ 31.50	€ 32.81
9. ZONAREA				
Zonarea - 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)		€ 30.80	€ 31.50	€ 32.81
10. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	consumat	construit	construit	construit
Ajustare unitară sau procentuală		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		-4.20	-4.20	-4.20
Preț corectat		€ 26.60	€ 27.30	€ 28.61
Preț corectat (EUR/mp)		€ 28.60	€ 28.99	€ 30.28
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 4.60	€ 3.78	€ 6.08
	(procentual)	50%	15%	25%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 11.00	€ 5.52	€ 10.94
	(procentual)	50%	35%	45%
Suprafața	206			
Opțiune mp	€ 20.00			
Valoare estimată _EURO	5,974			
Valoare _RON	31,294			
Curs valutar	5,2384			

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 29 €/mp, și o valoare a terenului de 5.974 €, echivalent a 31.294 lei la cursul BNR din data de 21.07.2026, și anume 5,2384 lei.

7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Proprietatea – spațiu comercial, situată în Ocna Mureș, str. Nicolae Iorga, nr. 25, jud. Alba, înscrisă în Cartea Funciară nr. 74563-C1-U2 Ocna Mureș, aflată în proprietatea Orașului Ocna Mureș – domeniu privat, a fost evaluată prin abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
		Valoare evaluata (EUR)	Valoare evaluata (EUR)
1	Spațiu comercial	110,693	108,754
2	Teren - 206 mp	5,974	5,974
TOTAL		116,667	114,728

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin cost
		Valoare evaluata (Lei)	Valoare evaluata (Lei)
1	Spațiu comercial	579,854	569,697
2	Teren - 206 mp	31,294	31,294
TOTAL		611,148	600,991

Ținând cont de tipul proprietății, de poziția acesteia, de datele de piață în ceea ce privește proprietățile asemănătoare, consider că valoarea echitabilă a proprietății subiect este dată abordarea prin venit, și anume :

Nr.crt.	Bun evaluat	Abordarea prin venit	Abordarea prin venit
		Valoare evaluata (EUR)	Valoare evaluata (LEI)
1	Spațiu comercial	116,667	611,148

la cursul valutar de 5,2384 lei/euro, valabil la data de 21.07.2026

*Valoarea nu include TVA

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. Acte de proprietate
2. Fișe de calcul
3. Poze
4. Anunțuri comparabile



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 71563-C1-U2 Ocna Mureș

Nr. cerere	30754
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100714783987



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Alba, UAT Ocna Mureș, Loc. Ocna Mureș, Sc. A, Et. Parter, Ap. 2
Părți comune: bransamentul comun la rețeaua de energie electrică, fundațiile și zidurile comune, fațadele comune, gheșburile și burlanele pentru apele pluviale, racordul comun la rețeaua de apă, racordul comun la rețeaua de canalizare, racordul comun la rețeaua de gaze naturale, șarpanta și învelitoarea, Terenul construit și reconstruit.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71563-C1-U2	-	135,17	80/100	206/258	

Unitatea individuală nr. 2, cu identificator electronic : 71563-C1-U2, compusă din: nouă camere (6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 și 18), două holuri (5 și 10), două grupuri sanitare (7 și 8) și o debara (9), cu suprafața totală utilă de 135,17 mp. Bunuri indivize comune : 80/100, Cota parte teren atribuit : 206/258 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
5794 / 08/07/2013			
Hotărare nr. 154/2007 emis de Primăria Ocna Mureș;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	1/1	A1
1) ORAȘUL OCNA MUREȘ- DOMENIU PRIVAT-			
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 71563-C1/Ocna Mures, inscrisa prin incheierea nr. 4838 din 11-JUN-13;			

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 71563-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Ocna Mures

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Alba, UAT Ocna Mures, Loc. Ocna Mures, Sc. A, Et. Parter, Ap. 2
Părți comune: bransamentul comun la rețeaua de energie electrică, fundatule și zidurile comune, fatadele comune, jgheburile și burlanele pentru apele pluviale, racordul comun la rețeaua de apă, racordul comun la rețeaua de canalizare, racordul comun la rețeaua de gaze naturale, șarpanta și învelitoarea, Terenul construit și deconstruit.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	71563-C1-U2	-	135,17	80/100	206/258	Unitatea individuală nr. 2, cu identificator electronic : 71563-C1-U2, compusă din: nouă camere (6, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 și 18), două holuri (5 și 10), două grupuri sanitare (7 și 8) și o debara (9), cu suprafața totală utilă de 135,17 mp. Bunuri indivize comune : 80/100. Cota parte teren atribuit : 206/258 mp.

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/07/2026, 11:07

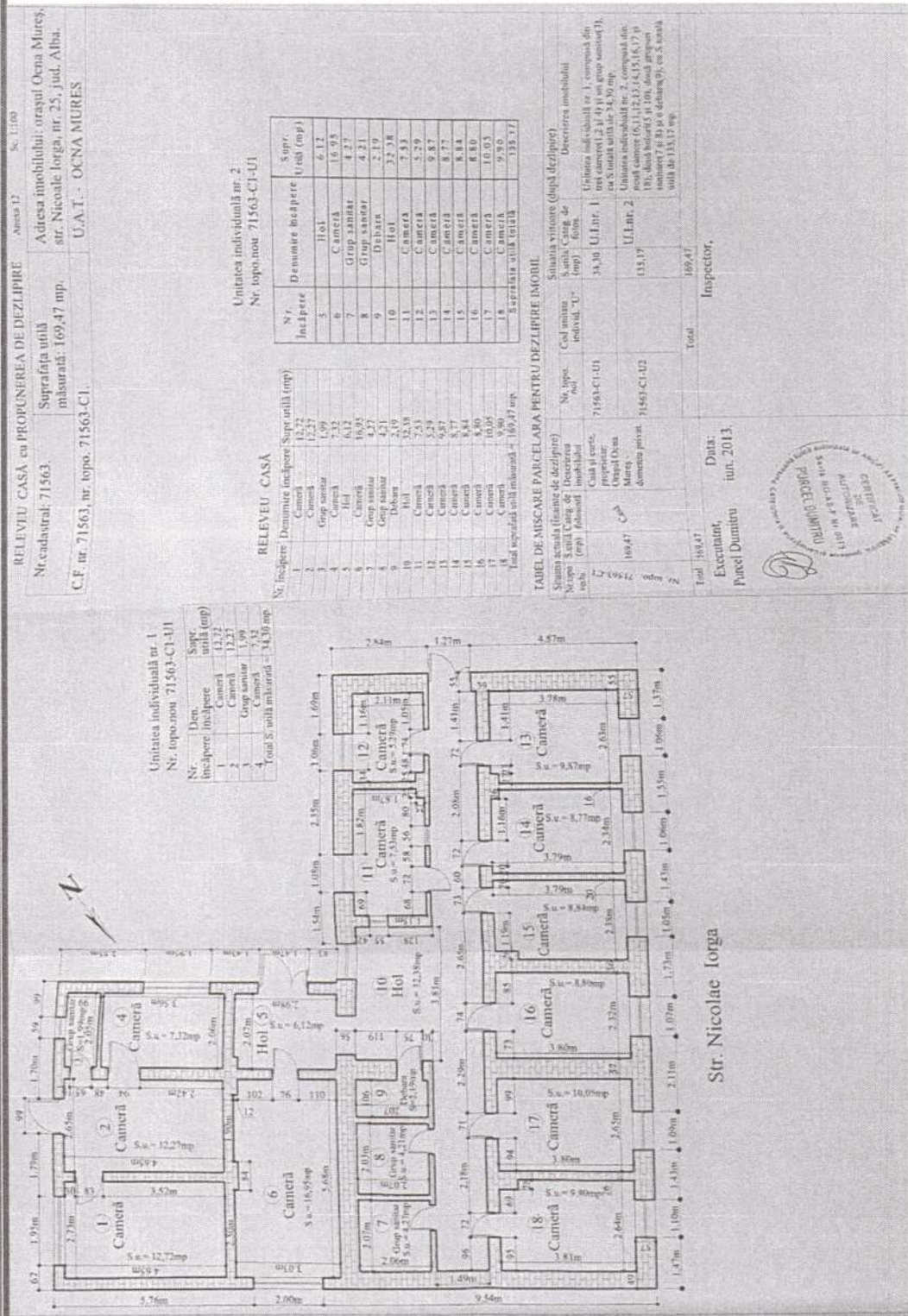
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 2 din 2

Scrieți pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 3.3



RAPORT DE EVALUARE nr. 123 PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Beneficiar raport: Oraș Ocna Mureș
Destinatar: Oraș Ocna Mureș
Proprietate Evaluata: ALBA, OCNA MURES, str. Nicolae Iorga, nr. 23

Data evaluării: 21.07.2026 / Curs la data evaluării: 5.2384 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 6

EVALUARE CONSTRUCTIIL - ABORDAREA PRIN COST

Fis a nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. functionala (%)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	Spatiu comercial	1974	B	52	52	189	1,265,996.23	241,676.13	55.00	0.00	0.00	569,698.30	108,754.26	100.00	0.00
		TOTAL CONSTRUCTII					189	1,265,996	241,676				569,698	108,754		0

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

RAPORT DE EVALUARE nr. 123 PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Beneficiar raport: Oraș Ocna Mureș

Destinatar: Oraș Ocna Mureș

Proprietate Evaluată: ALBA, OCNA MURES, str. Nicolae Iorga, nr. 23

Data evaluării: 21.07.2026 / Curs la data evaluării: 5.2384 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 6

FISA NR. 1 - Spațiu comercial

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1		2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
8	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti		mpAd	B	189	2,592.57	489,995.73	100.00	489,995.73	0.00	1	35
7	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	189	327.41	61,880.49	100.00	61,880.49	0.00	1	36
6	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	2	5,091.92	10,183.84	100.00	10,183.84	0.00	1	37
5	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu,		mpAd	B	189	359.15	67,879.35	100.00	67,879.35	0.00	1	37
4	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize		mpAd	B	189	326.16	61,644.24	100.00	61,644.24	0.00	1	37
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe		mp	B	189	570.82	107,884.98	100.00	107,884.98	0.00	1	35
2	6ZIDCAR24PF	Structura cladire parter (fara scara) -		mpAd	B	189	1,663.30	314,363.70	100.00	314,363.70	0.00	1	15
1	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0,50 x 1,20 m		Ac zona	B	189	805.10	152,163.90	100.00	152,163.90	0.00	1	11
		TOTAL FISA						1,265,996	100	1,265,996	0		

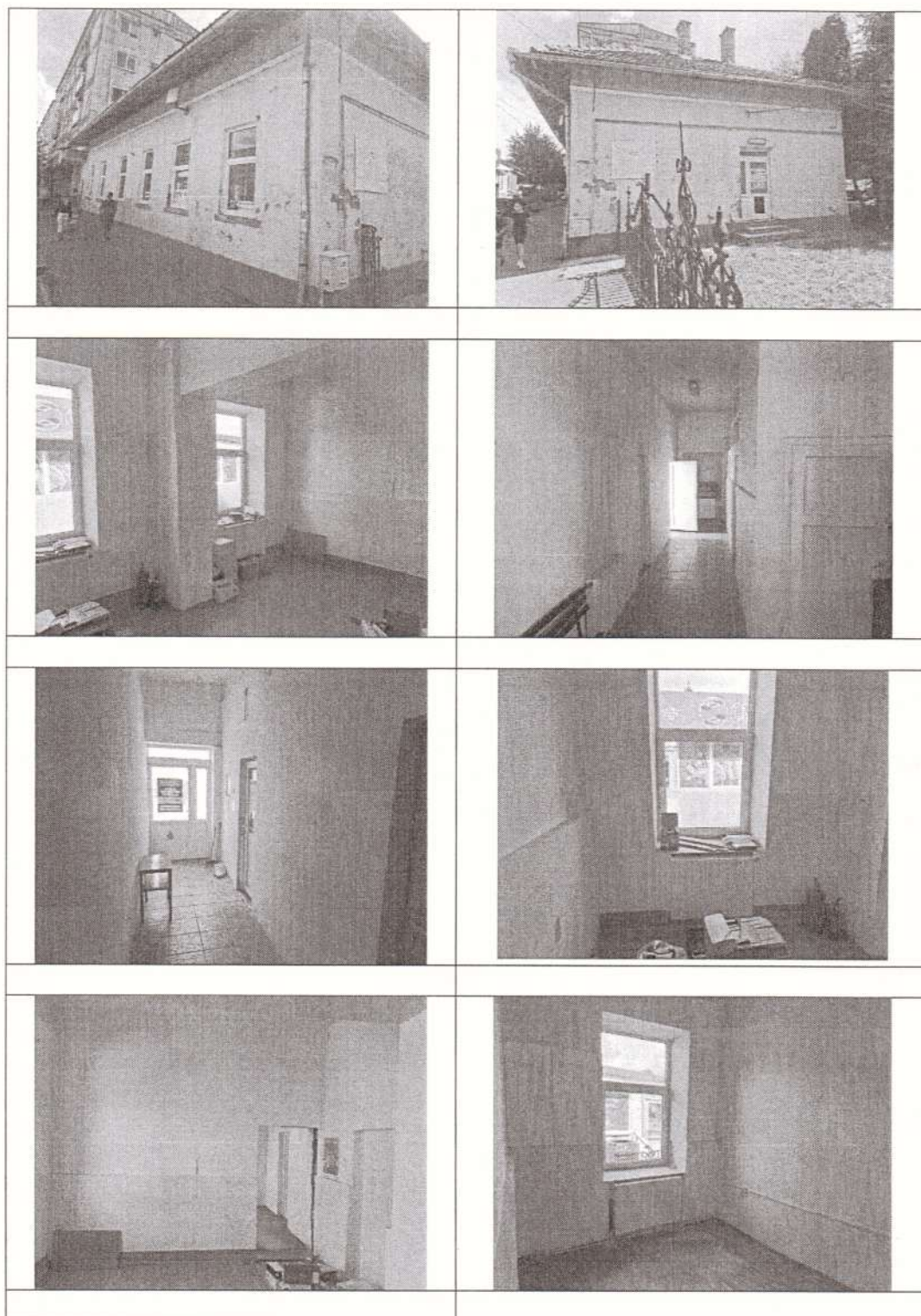
Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CICLR C.rezidentiale"; 2 = "CICLR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CICLR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CICLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CICLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia **Kost Plus**

Poze



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

romimo.ro

Home » Anunțuri » Imobiliare » De vânzare » Terenuri de vânzare » Teren intravilan



Contul meu



Agentia imobiliara

+ Adaugă anunț

Vand teren intravilan

50 000 EUR

negociabil

Alba, Ocna Mures

Vezi pe hartă

Valabil din 2/16/2025 2:49:11 PM



1/5



☎ Telefon validat

R

Rommy Flavia

Vezi toate anunțurile

0745752609

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămasă: 2939

Adaugă frizer ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului

1768 m²

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/86ideede33h4799gei70g2123575660h.html>

BLITZ

NU ÎNĂȚI ÎN CĂLĂRIE OFF

Teren intravilan 921mp, Ocna Mures

ID: BLITZ 185892TV Cartier: Ocna Mures Preț mp: 27 €
Actualizat: 23.02.2026

Calculați anul

25.000 €

TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Iulian Hada
Specialist Broker Partner
+40 355 233 770
office@blitz.ro

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

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

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

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:

Suprafață teren: 921 mp

Intravilan

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

Acces facil

Zonă în dezvoltare

Terenui 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>