



HOTĂRÂREA Nr. 60 din 31.07.2026

privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării imobilului teren înscris în CF nr. 80836 Sântimbru, în suprafață de 805 mp, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, aparținând domeniului privat al Comunei Sântimbru

Consiliul Local al Comunei Sântimbru, întrunit în ședința ordinară publică din data de 31.07.2026,

Luând în dezbatere:

- Proiectul de hotărâre întocmit de dl. Primar Popa Ioan Iancu privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării imobilului teren înscris în CF nr. 80836 Sântimbru, în suprafață de 805 mp, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, aparținând domeniului privat al Comunei Sântimbru;
- Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Comunei Sântimbru, înregistrat sub nr. 6599 din 29.07.2026;
- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare și aprobarea vânzării imobilului teren înscris în CF nr. 80836 Sântimbru, în suprafață de 805 mp, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, aparținând domeniului privat al Comunei Sântimbru

Având în vedere:

- HCL Sântimbru nr. 23 din 31.03.2026 privind alegerea președintelui de ședință pe o perioadă de 3 luni;
- Cererea domnului Indrei Teodor Valeriu, prin care solicită demararea procedurii de evaluare a terenului ce i-a fost atribuit în baza Legii nr. 15/2003, înregistrată sub nr. 2383 din 25.03.2026;
- Cererea domnului Indrei Teodor Valeriu, prin care solicită inițierea demersurilor legale în vederea vânzării terenului intravilan înscris în CF nr. 80836, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, înregistrată sub nr. 6598 din 29.07.2026;
- Raportul de evaluare a proprietății imobiliare, înregistrat sub nr. 6294/16.07.2026, având ca obiect imobilul – teren înscris în CF nr. 80836 Sântimbru, cu nr. Cadastral 80836 în suprafață de 805 mp, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, proprietate aparținând domeniului privat al Comunei Sântimbru, întocmit de PFA Crețiu Marian;
- Faptul că domnul Indrei Teodor Valeriu este proprietarul construcției edificate pe imobilul-teren ce face obiectul prezentei hotărâri, conform înscrierilor din cartea funciară;
- Faptul că imobilul – teren înscris în CF nr. 80836 Sântimbru, cu nr. cadastral 80836, în suprafață de 805 mp, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, face parte din domeniul privat al Comunei Sântimbru;

- Avizul Comisiei de specialitate nr 2 pentru ACTIVITĂȚI ECONOMICO-FINANCIARE, JURIDICĂ ȘI DISCIPLINĂ;
- Avizul Comisiei de specialitate nr 3 pentru ÎNVĂȚĂMÂNT, SĂNĂTATEA, FAMILIE, AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM;

Ținând cont de dispozițiile :

- art.20, alin.1 din **Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- art. 553 și art. 1730 din **Legea nr. 287/2009** privind Codul Civil;
- art. 355 și art. 363, din **OUG nr. 57/2019** privind Codul administrativ, actualizat cu modificările și completările ulterioare;
- art 8 din **Legea nr. 15 din 9 ianuarie 2003**, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată;
- **Legii nr. 24/2000** privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Capitolul VII - *Vânzarea terenului către beneficiar*- din Regulamentul privind cadrul, modalitatea și criteriile de analiza și soluționarea cererilor de atribuire a loturilor de teren în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, aprobat prin Hotărârea nr. 87 din 31.10.2023;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(2) lit.c) și alin.(6) lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind *Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare*;

În temeiul art.139, alin. (1), art. 196 alin (1) lit. a), art 197 alin (1) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

ART.1 Se însușește **Raportul de evaluare** a proprietății imobiliare nr. 6294/16.07.2026, având ca obiect imobilul-teren înscris în CF nr. 80836 Sântimbru, nr. cadastral 80836, în suprafață de 805 mp, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, aparținând domeniului privat al Comunei Sântimbru, întocmit de PFA Crețiu Marian, prevăzut în **Anexa 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Se aprobă **vânzarea directă** către domnul **Indrei Teodor Valeriu**, în calitate de proprietar al construcției edificate pe imobilul-teren înscris în CF nr. 80836 Sântimbru, nr. cadastral 80836, în suprafață de 805 mp, situat în satul Totoi, str. Tineretului nr. 39L, comuna Sântimbru, județul Alba, aparținând domeniului privat al Comunei Sântimbru, la prețul de **132.020 lei**, stabilit conform raportului de evaluare prevăzut la art. 1.

ART.3 Se împuternicește Primarul Comunei Sântimbru să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică pentru imobilul prevăzut la art. 2.

ART.4 Toate taxele și cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

ART.5 Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri revine Compartimentului Urbanism și Amenajarea teritoriului din cadrul UAT Comuna Sântimbru.

ART.6 Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile și în termenele prevăzute de **Legea nr. 554/2004** privind *contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare*.

ART.7 Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Sântimbru în ședința ordinară publică din data de 31.07.2026, cu un număr de **8 voturi pentru**, 0 împotrivă, 0 abțineri din numărul total de 11 consilieri în funcție și 8 consilieri prezenți la ședință.

ART.8 Hotărârea se comunică:

- Instituției Prefectului – Județul ALBA;
- Compartimentului Urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul UAT Comuna Sântimbru;
- Domnului Indrei Teodor Valeriu;
- Se aduce la cunoștință publică prin afișare la avizierul primăriei și publicarea pe site-ul oficial al instituției.

Sântimbru, 31 iulie 2026

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER**

Rus Partenie-Marius



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL DELEGAT**

Țălnar-Moga Aida



16 JUL 2026

P.F.A. CREȚIU MARIAN

Str. Villor, nr.122,

Galda de Jos

Mobil : 0746.051514

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

**OBIECT : TEREN INTRAVILAN ÎNSCRIS ÎN CF 80836 SÂNTIMBRU ÎN SU-
PRAFAȚĂ DE 805 MP SITUAT ÎN SATULTOTOI , STR. TINERE-
TULUI, NR. 39 L, COMUNA SÂNTIMBRU, JUDEȚUL ALBA**

PROPRIETAR : COMUNA SÂNTIMBRU – DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT : PRIMĂRIA COMUNEI SÂNTIMBRU

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.



Către :

PRIMĂRIA COMUNEI SÂNTIMBRU

Stimați domni,

Anexat vă remit raportul de evaluare care se referă la imobilul „TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 805 mp” amplasat în satul Totoi, str. Tineretului, nr. 39 L.

Terenul expertizat este înscris în CF 80836 Sântimbru, nr. cad. top. 80836 – teren intravilan în suprafață de 805 mp -teren neîmprejmuit, proprietar Comuna Sântimbru - Domeniul Privat în cota actuală 1/1, dobândit prin lege, act normativ nr. HG 245 din 12.04.2012 emis de Guvernul României, hot.nr. 47/31.05.2012 emisă de consiliul local al comunei Sântimbru, act administrativ nr. 85 din 31/10.2012 emis de Consiliul Local al comunei Sântimbru prin care imobilul trece din domeniul public în domeniul privat al comunei Sântimbru. La proprietate este întabulat dreptul de proprietate cu titlu construire a lui Andrei Teodor Valeriu.

Date despre amplasament :

Terenul se află în zona „Lac” cu locuințe edificate în ultimii ani pe parcele date în folosință gratuită de primărie familiilor de tineri. În apropiere este edificată o bază sportivă.

Terenul este plat, orizontal și toate rețelele de utilități : curent electric, apă, canalizare, gaz. Pe teren este edificată o clădire de locuit proprietatea lui Andrei Teodor Valeriu.

Se solicită estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesionării sau vânzării. Metodologia de calcul a valorii imobilului a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, starea imobilului, de caracteristici, de amplasament, de categoria de folosință, de regimul juridic.

Informații cu privire la oferte de vânzări imobiliare din zona terenului de evaluat au fost obținute de pe internet și presa locală.

Raportul de evaluare a fost structurat după cum urmează :

- (1) Partea introductivă
- (2) Premizele evaluării – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) Prezentarea datelor - în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) Analiza datelor - conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport : copii extrase de CF, extras din plan de situație și amplasament întocmit de topograf, grila datelor de piață, informații de piață, fotografii.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse , opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport este :

V = 132.020 lei

Referitor la valoarea de mai sus menționez :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie 2026 a doua decadă;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale
- valoarea propusă este o predicție
- valoarea propusă este subiectivă
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- valoarea nu include TVA
- cursul mediu valutar luat în calcul la data evaluării este 1 Euro = 5,24 lei

Cu stimă,
Expert evaluator ing. Crețiu Marian



CUPRINSUL LUCRĂRII

1. INTRODUCERE	
SCRISOARE DE TRANSMITERE	
1. CERTIFICARE. DECLARAȚIA EVALUATORULUI	4
2. PREMIZELE EVALUĂRII	4
2.1. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	4
2.2. OBIECTUL EVALUĂRII, SCOPUL EVALUĂRII	5
2.3. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	5
2.4. BAZELE EVALUĂRII. TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII	6
2.6. MONEDA RAPORTULUI	6
2.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
2.8. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	7
2.9. INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII	7
2.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE	7
2.11. VALABILITATEA RAPORTULUI	7
3. PREZENTAREA DATELOR	7
3.1. PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	7
3.1. Situația juridică	7
3.2. Descrierea amplasamentului	7
3.3. Accesul	7
3.4. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	7
3.2. STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE)	7
3.5. Analiza cererii	7
3.6. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)	7
3.7. Echilibrul pieței	7
3.8. Analiza ofertei competitive	8
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	8
4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	8
4.2. EVALUAREA TERENULUI	8
4.3. OPINIA EVALUATORULUI	8
5. PREZENTAREA EVALUATORULUI	8
FOTOGRAFII	9
GRILA DATELOR DE PIAȚĂ	10
FOTO PRELUARE DE PE e -TERRA	11
INFORMAȚII DE PIAȚĂ	12,13
EXTRAS DE CF	

1. CERTIFICARE, DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Prin prezenta certific că elaborarea prezentului raport s-a făcut în limita cunoștințelor și informațiilor de piață deținute, iar concluziile și rezultatele sunt strict personale nefiind influențate de nici un factor și de asemenea certificăm că :

- afirmațiile prezentate și susținute în raport sunt corecte și adevărate
 - analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere personal.
 - nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.
 - suma ce revine 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.
- La elaborarea acestui raport de evaluare nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport , evaluatorul care semnează mai jos este expert evaluator în domeniul construcțiilor civile , industriale și agricole și evaluarea proprietăților imobiliare și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1. 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 și ipoteze speciale de care s-a ținut seama la elaborarea acestui raport de evaluare sunt următoarele :

Ipoteze

- . Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar fără a mai face verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- . Nu există, la data evaluării restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale ,servituți, leasing ipotecii, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al imobilului.
- . Proprietatea este considerată și evaluată ca fiind liberă de sarcini .
- . Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilități în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- . Presupunem că nu există la data evaluării nici un fel de contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea ; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase.
- . Se presupune că imobilul respectă toate reglementările și restricțiile în domeniul urbanismului având toate aprobările și avizele impuse de legislația în vigoare.
- . Se consideră că imobilul nu prezintă vicii ascunse sau nevizibile la infrastructură care să afecteze valoarea proprietății.
- . Aplicarea metodelor de evaluare se face luându-se în considerare datele disponibile pentru evaluator despre oferte sau tranzacții imobiliare, care se practică la data evaluării în comuna Sântimbru.
- . Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare și a modalităților de aplicare a acestora , pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- . Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezona-

bile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării și a utilizat în estimarea valorii **numai în-**formațiile pe care **le-a avut la dispoziție** fără a exclude posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștințe.

Ipozeze speciale :

. Lucrarea se bazează pe informațiile date de reprezentanții primăriei Sântimbru. Se presupune că datele de carte funciară ale terenului expertizat și identificat la data inspecției coincid cu cele arătate de solicitant și menționate în documentele prezentate de acesta, eu nefiind de specialitate nu am făcut o identificare topografică.

. Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară.

. Orice alocare de valori pe componente **este valabilă** numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

. Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

. Deși este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, expertiza de față rămâne totuși o opinie.

2.2. Identificarea clientului, obiectul evaluării, scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea primăriei comunei Sântimbru cu sediul în Sântimbru, str. Blajului, nr. 187, Județul Alba, cod fiscal 4562095.

Imobilul obiect al prezentului raport de evaluare este o parcelă de teren intravilan în suprafață de 805 mp, proprietatea privată a comunei Sântimbru.

Terenul este parțial ocupat de clădirea de locuit proprietatea lui Indreiu Teodor Valeriu. Parcela este situată în Totoi str. Tineretului, nr. 39 L și este înscrisă în CF 80836 Sântimbru.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesionării sau vânzării.

2.3. Drepturi de proprietate evaluate

Terenul evaluat este considerat liber de sarcini și fiind proprietatea privată a comunei Sântimbru. Se evaluează întregul drept de proprietate, care se consideră deplin.

2.4. Bazele evaluării; Tipul valorii estimate; valoarea de investiție; valoarea justă; valoarea specială; valoarea de circulație;

Baza evaluării o constituie informațiile obținute de expert pe piața imobiliară a comunei Sântimbru, Județul Alba. Tipul de valoare estimat este **valoarea de piață**.

Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare. Aceasta este un *tip al valorii* specific entității. Deși valoarea pentru proprietar a unui activ poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest *tip al valorii* reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. **Valoarea de investiție** reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției. Diferența dintre **valoarea de investiție** a unui activ și **valoarea lui de piață** reprezintă motivația pentru cumpărători sau pentru vânzători de a intra pe piață.

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru alte scopuri decât pentru utilizarea în situațiile financiare, **valoarea justă** poate fi diferită de **valoarea de piață**.

Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Aceasta, de obicei, este aplicată în contextul judiciar. În contrast, *valoarea de piață* cere ca orice avantaj, care nu ar fi obținabil de către participanții pe piață, să nu fie luat în considerare. *Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea *valorii juste* va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea *valorii de piață*, cum ar fi orice element al *valorii speciale* rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Valoarea specială este o sumă de bani care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un *cumpărător special*. Un *cumpărător special* este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are *valoare specială*, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia, care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. *Valoarea specială* poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător, decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ.

Valoarea de circulație este o noțiune folosită în cauzele aflate pe rolul instanțelor de judecată. Ea se asimilează în general cu valoarea de piață.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Valoarea este mai degrabă o sumă estimată decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Un cumpărător hotărât este un cumpărător motivat, dar nu și obligat să cumpere. Un vânzător hotărât nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. O tranzacție nepărtinitoare presupune că tranzacția la *valoarea de piață* are loc între părți fără legătură între ele fiecare acționând independent. Un marketing adecvat pre-supune ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării. Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal. Pentru evaluarea terenului se pot utiliza mai multe metode, cea mai precisă fiind comparația directă atunci când există suficiente informații de piață cu privire la tranzacții încheiate sau oferte de vânzare.

Abordarea prin piață (comparația directă) presupune o analiză a pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Abordarea se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la oferte sau tranzacții cu proprietăți similare sunt analizate într-o grilă cu elemente de comparație. Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare, care au consecință variații ale prețurilor plătite (ofertelor) pe piața imobiliară. Expertul la în considerare și compară toate diferențele rezonabile între proprietățile comparabile, diferențe care influențează valoarea. Pe baza acestor diferențe se fac corecții ale prețurilor (ofertelor) fiecărei proprietăți comparabile pentru a face proprietățile echivalente la prețul unitar sau prețul total.

2.5. Data estimării valorii; data raportului

Valoarea obținută prin evaluare a fost determinată la nivelul celei de-a doua decade a lunii iulie 2026. Data raportului de evaluare este 15.07.2026.

2.6. Moneda raportului

Conform solicitării clientului opinia finală va fi exprimată în lei.

2.7. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, ipotecă).

2.8. Inspectia proprietății

Inspectia imobilului s-a făcut de către expert la data de 10.07.2026. Cu ocazia inspecției am cules informații, am făcut verificări vizuale, am făcut fotografii ce vor fi atașate raportului. Nu am făcut măsurători suprafața terenului luată în calcul fiind cea înscrisă în cartea funciară prezentată de solicitantul evaluării.

2.9. Informațiile utilizate și surse de informații

Informații cu privire la oferte de vânzare pe piața imobiliară a comunei Sântimbru s-au obținut de la primărie, din presa scrisă și presa virtuală. De asemenea au fost folosite informațiile conținute în copia extrasului de carte funciară.

2.10. Clauza de nepublicare

Datele și informațiile conținute în prezentul raport sunt confidențiale și orice referire la acesta nu pot fi făcute publice numai cu acordul scris al evaluatorului.

2.11. Valabilitatea raportului

Valorile obținute prin evaluare au fost determinate la nivelul celei de-a doua decade a lunii iulie 2026 și ele sunt valabile la această dată.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.2. Situația juridică

Terenul expertizat este înscris în CF 80836 Sântimbru, nr. cad. top. 80836 – teren intravilan în suprafață de 805 mp -teren neîmprejmuit, proprietar Comuna Sântimbru - Domeniul Privat în cota actuală 1/1, dobândit prin lege, act normativ nr. HG 245 din 12.04.2012 emis de Guvernul României, hot.nr. 47/31.05.2012 emisă de consiliul local al comunei Sântimbru, act administrativ nr. 85 din 31/10.2012 emis de Consiliul Local al comunei Sântimbru prin care imobilul trece din domeniul public în domeniul privat al comunei Sântimbru. La proprietate este întabulat dreptul de proprietate cu titlu construire a lui Indrei Teodor Valeriu.

3.3. Descrierea amplasamentului

Terenul de expertizat se află în satul Totol, zona „Lac”, în partea nordică a localității, în apropierea bazei sportive construită în ultimii ani de primăria Sântimbru. Terenul reprezintă o parcelă dintr-un teren împărțit în 24 de parcele date în folosință gratuită familiilor tinere în vederea edificării de locuințe.

3.4. Accesul

Accesul la teren se face din drumul asfaltat care traversează localitatea. Între parcelele de teren au fost amenajate străzi care de asemenea sunt asfaltate și au rețelele de utilități.

3.5. Descrierea terenului

Terenul este de formă aproximativ dreptunghiulară, plat, orizontal, parțial ocupat de o clădire de locuit construită „la roșu” la data inspecției (a se vedea fotografiile anexate).

3.6. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietari, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din comuna Sântimbru a cunoscut o ușoară creștere a activității în ultimii ani corelare cu dezvoltarea comunei la care s-au făcut investiții importante în toate domeniile economiei principalul jucător de pe piața imobiliară din zonă fiind firma de recunoaștere internațională SC TRANSAVIA SA, care își are sediul în comună și desfășoară o bună parte din activitate pe raza comunei.

3.7. Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) fiind importanți următorii factori: populația în aria pieței, dimensiunea și numărul familiilor locatoare, rata de creștere sau descreștere în formarea locatarilor, veniturile și salariile, tipologia locurilor de muncă și rata șomajului, raportul între spațiile locuite de proprietari și chiriași, nivelul economiilor, cerințele de creditare, modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică, climatul topografia, dre-

najul, stratul de fundație, bariere naturale sau artificiale, structura taxelor locale și a administrației, disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale (instituții culturale, facilități de educație și calitate școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Activitatea pieței imobiliare este ciclică. O piață activă este caracterizată prin cerere în creștere și este uneori numită piața vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mari pe proprietăți disponibile. O piață în cadere este o piață în care scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor și se numește piața cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii. Cererea de proprietăți imobiliare a fost în ușoară creștere în ultimii ani. Primăria comunei Sântimbru face eforturi de a atrage familiile tinere creând diverse facilități cum este cazul de față în care un teren a fost parcelat în 24 de unități și dat în folosință gratuită familiilor tinere în vederea edificării de locuințe.

3.8. Analiza ofertei competitive

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta competitivă se studiază factorii : cantitatea și calitatea concurenței disponibile, volumul construcțiilor noi, proiecte în construcție sau planificate, disponibilitatea și prețul terenului liber, costurile de construcție și dezvoltare, proprietățile oferite curent, gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași, cauzele și numărul de proprietăți vacante, transformarea pentru utilizări alternative, condiții economice și împrejurări speciale, disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării, impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor. Oferta de pe piața imobiliară a comunei Sântimbru a cunoscut de asemenea o ușoară creștere în ultimii ani investițiile derulate de primărie în ceea ce privește infrastructura fiind impresionantă. Localitățile componente au străzi asfaltate și au toate rețelele de utilități : curent electrice, apă, canalizare gaz...

3.9. Echilibrul pieței

Raportul cerere/ofertă se poate considera la ora actuală ca fiind oarecum în echilibru.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare - CMBU

Cea mai bună utilizare a unui imobil este utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Având în vedere amplasamentul terenului, caracteristicile zonei, dotările, etc. apreciez că o foarte bună utilizare a acestuia a fost cea de fi destinat construcției de locuință fiind astfel rezolvată o problemă socială.

4.2. Evaluarea terenului

4.2.1. Abordarea prin comparația directă

Această metodă analizează informații referitoare la tranzacții sau oferte de vânzare cu terenuri similare terenului expertizat (în cazul de față oferte de vânzare), care se pun într-o grilă cu comparabile la care se fac corecțiile ce se impun în funcție de caracteristici. Voi folosi informații de piață culese din presa scrisă și virtuală. Valoarea terenului rezultă din grila datelor de piață înlocuită și prezentată mai jos la pagina 10.

4.3. Opinia evaluatorului

Terenul evaluat are ca puncte tari amplasarea bună în cadrul localității, accesul din drum asfaltat, existența tuturor rețelelor cu utilități, caracteristicile fizice favorabile.

În corelare cu condițiile pieței imobiliare actuale din zonă și având în vedere toate caracteristicile parcelei expertizate de care s-a ținut seama în raport, valoarea determinată în grilă, poate fi considerată o bază credibilă de pornire în cadrul demersurilor ce se vor face de către primărie pentru concesionarea sau vânzarea terenului.

5. PREZENTAREA EVALUATORULUI

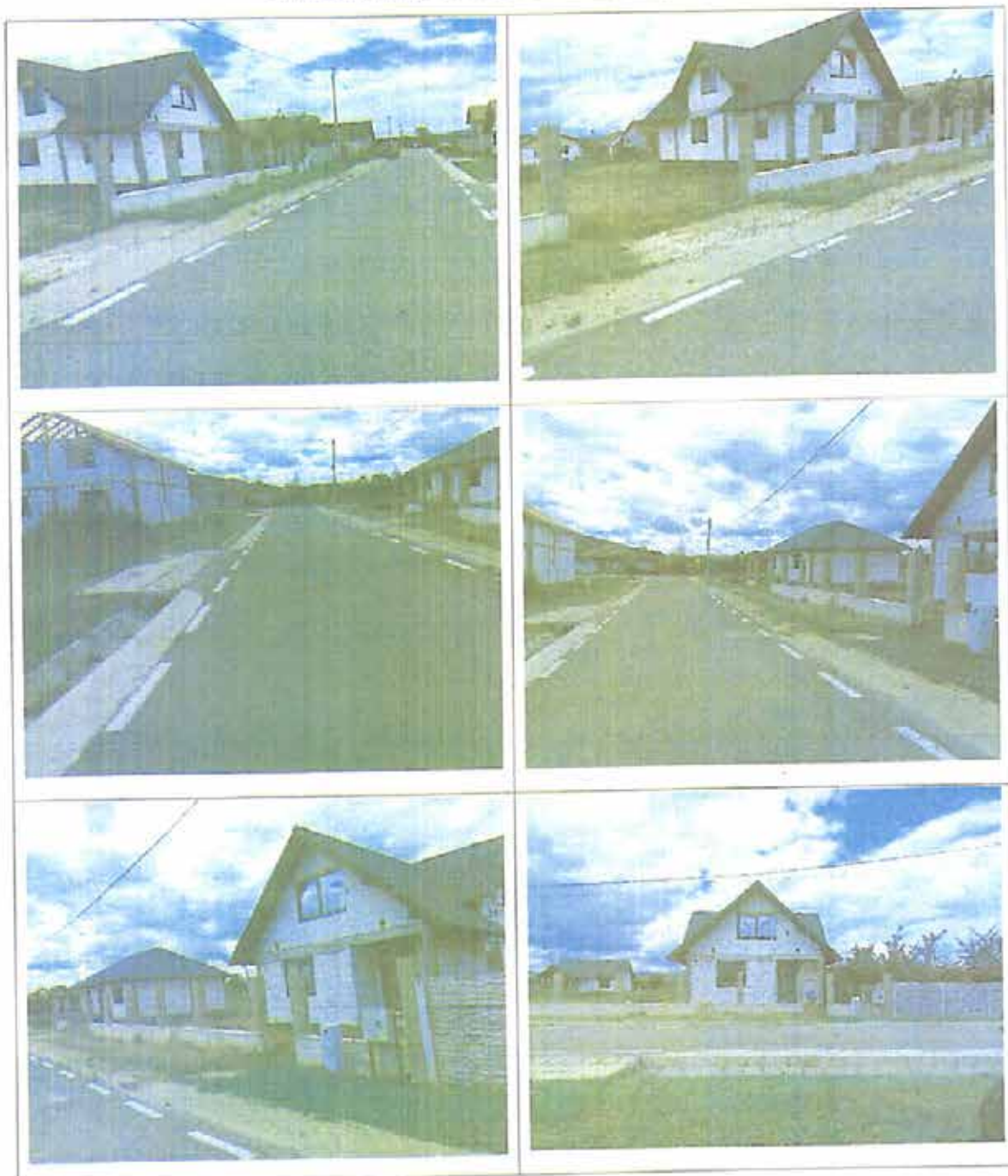
Subsemnatul Crețu Marian sunt inginer absolvent al Institutului politehnic Timișoara, Facultatea de Construcții, secția Construcții Civile, Industriale și Agricole promoția 1984.

Sunt expert tehnic judiciar cu specializările Construcții civile, industriale, agricole și Evaluarea proprietății imobiliare.

Sunt persoană fizică autorizată cu obiectul de activitate expertiză tehnică și evaluare, servicii de consultanță.

FOTOGRAFII CU CASA CONSTRUITĂ PE PARCELA

EXPERTIZATĂ ȘI ZONA DE AMPLASARE



EVALUAREA TERENULUI – GRILA DATELOR DE PIATĂ

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata (mp)	805	850	1.400	1.590
Pret (oferta) (euro/mp)		33	32	24
Drepturi de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustată		33	32	24
Condiții de vânzare		Oferta	Oferta	Oferta
Valoarea ajustării (%)		-5 %	-5%	-5%
Valoare corecție (euro/mp)		-1,65	-1,6	-1,2
Valoare ajustată		31,35	30,4	22,8
Localizare		Similar	Mai bun	Mai bun
Valoarea ajustării (%)		0	-5%	-5 %
Valoare corecție (euro/mp)		0	-1,52	-1,14
Valoare ajustată		31,35	28,88	21,66
Acces	Asfalt	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării (%)		0	0	0
Valoare corecție (euro/mp)		0	0	0
Valoare ajustată		31,35	28,88	21,66
Regim juridic	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Valoarea ajustării (%)		0	0	0
Valoare corecție (euro/mp)		0	0	0
Valoare ajustată		31,35	28,88	21,66
Utilități	Toate	Similar	Similar	Similar
Valoarea ajustării (%)		0	0	0
Valoare corecție (euro/mp)		0	0	0
Valoare ajustată		31,35	28,88	21,66
Starea terenului	Parțial construit	Liber	Liber	Liber
Valoarea ajustării (%)		-1 %	-5 %	-5%
Valoare corecție (euro/mp)		-0,31	-1,44	-1,08
Valoare ajustată		31,04	27,43	20,58
Suprafata (mp)	805	850	1.400	1.590
Valoarea ajustării (%)		0,45 %	5,95 %	7,85 %
Valoare corecție (euro/mp)		0,14	1,63	1,61
Valoare ajustată		31,18	29,06	22,19
Total ajustare brută (%)		6,45 %	22,65 %	24,55 %
Ajustarea brută cea mai mică		6,45		
Valoarea estimată rot.(euro/mp)		31,2		
Valoarea estimată rot. (lei/mp)		164		
Valoarea totală estimată (euro)		25.116		
Valoarea totală estimată (lei)		132.020		

Explicarea corecțiilor :

- pentru condiții de vânzare s-au aplicat corecții negative , ofertele fiind negociabile
- pentru localizare s-au corecții negative comparabilelor 2 și 3 amplasată mai bine în Sântimbru, localitatea centru de comună
- pentru starea terenului s-au aplicat corecții negative comparabilelor care sunt libere de construcții (comparabilele 1 care este la Totol s-a aplicat o corecție mai mică)
- pentru diferența de suprafață s-au aplicat corecții pozitive comparabilelor care au suprafețe mai mari (am considerat o corecție de 1 % pentru fiecare 100 mp diferență)

AMPLASAREA PARCELEI - IMAGINE PRELUATĂ DE PE e-TERRA



ANUNȚURI PUBLICITARE



Vanzare teren intravilan in Tolui, la 8 km de Alba Iulia, parcelare la cerere, (minim 850 mp). Reteaua de apa, gaz, curent si canal in fata parcelei, strada asfaltata. Pret 33 euro mp. Fotografii cu titlu de prezentare. Id oferta 40451; 23.01.2026, tel. 0745649525



Oferim spre vanzare un teren cu o suprafata de 1400mp, deschidere generoasa de 16 m, intravilan cu toate utilitatile in Santimbru sat, la 2 minute de Primarie. Terenul este constructibil iar pretul 32 euro/mp este usor negociabil. Dimensiuni 16m x 88,25 m, 08.07.2026, tel. 0725893461



De vânzare teren intravilan/industrial în Sântimbru, cu deschidere directă la drumul național. Suprafață totală: 7.600 mp. Toate utilitățile în fața terenului: apă, canal, gaz, curent • Acces direct din DN – Ideal pentru hală, service, depozit, parc logistic sau sediu de firmă • Teren plat, ușor accesibil pentru TIR/vehicule mari. Acte la zi

Ideal pentru investitori sau dezvoltatori care caută teren industrial cu poziție strategică! Preț 20 euro/mp, negociabil la fața locului pentru cumpărător serios.

23.02.2026, tel. 0731248956



Blitz propune spre vânzare un teren extravilan + intravilan, cu o suprafață totală de 1590 mp, situat în apropiere de Sântimbru, cu deschidere directă la DN1 (șosea principală), ceea ce îi oferă un potențial excelent atât pentru investiție, cât și pentru dezvoltare ulterioară. Datorită amplasării într-o zonă cu trafic intens și acces facil, terenul este ideal pentru diverse tipuri de activități (comercial, servicii sau proiect rezidențial pe termen lung). Preț 24 euro/mp, 07.07.2026, tel. 0264333777





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alba Iulia

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80836 Sântimbru

Nr. cerere: 49601
Zona: 10
Lot: 07
Anul: 2026

Cod verificare
100214246369



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Sântimbru, Loc. Totoi, Nr. 39L

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80836	805	Teren neîmprejmuit. imobil înscris în CF sporadic 71049;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	80836-C1	Jud. Alba, UAT Sântimbru, Loc. Totoi, Nr. 39L	Nr. niveluri: 5; construită la sol 90,7 mp; Locuința, P = 91 mp, edificată în anul 2026. Sdscf - 91 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7647 / 07/01/2020 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Sântimbru); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României; Se înființează cartea funciară a imobilului 80836 ca urmare a finalizării B1 înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1317. Act Normativ nr. HG 245, din 12/04/2012 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (, pentru modificarea și completarea unor anexe la HG 974/2002 privind atestarea domeniului public al județului Alba, Hotărârea nr. 47/31-05-2012 emisă de Consiliul Local al com.Sântimbru); 83 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA SÂNTIMBRU-DOMENIUL PRIVAT, înch.36177/2012 OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 70971/Sântimbru, înscrisă prin încheierea nr. 20572 din 12/07/2012;	A1
Act Administrativ nr. 85, din 31/10/2012 emis de Consiliul Local al comunei Sântimbru (HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL); B4 În baza Hotărârii nr.85/2012., imobilul de sub A1 trece din domeniul public în domeniul privat al comunei Sântimbru.	A1
14208 / 25/02/2026 Act Administrativ nr. CERTIFICAT EDIFICARE CONSTRUCTIE 1187, din 16/02/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI SÂNTIMBRU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM 44, din 31/07/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI SÂNTIMBRU; Inscris Sub Semnatura Privată nr. POLITA ASIGURARE PAD, din 25/02/2026 emis de NN ASIGURARI SA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 1221, din 17/02/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI SÂNTIMBRU; Inscris Sub Semnatura Privată nr. MEMORIU, din 25/02/2026 emis de SICOE IOAN INGINER TOPOGRAF; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL RECEPTIE FINALIZARE LUCRARI 1, din 13/02/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI SÂNTIMBRU; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL 1231, din 17/02/2026 emis de PRIMARIA COMUNEI SÂNTIMBRU; Act Administrativ nr. AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE NR 13, din 17/05/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI SÂNTIMBRU; Inscris Sub Semnatura Privată nr. CERTIFICAT ENERGETIC, din 13/03/2025 emis de URIAN DUMITRU SORIN; B6 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu construire, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) INDREI TEODOR VALERIU	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
7647 / 07/01/2020	

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

Pagina 1 din 4

Extrașul părții II informare este disponibil la adresa esop@ancpi.ro

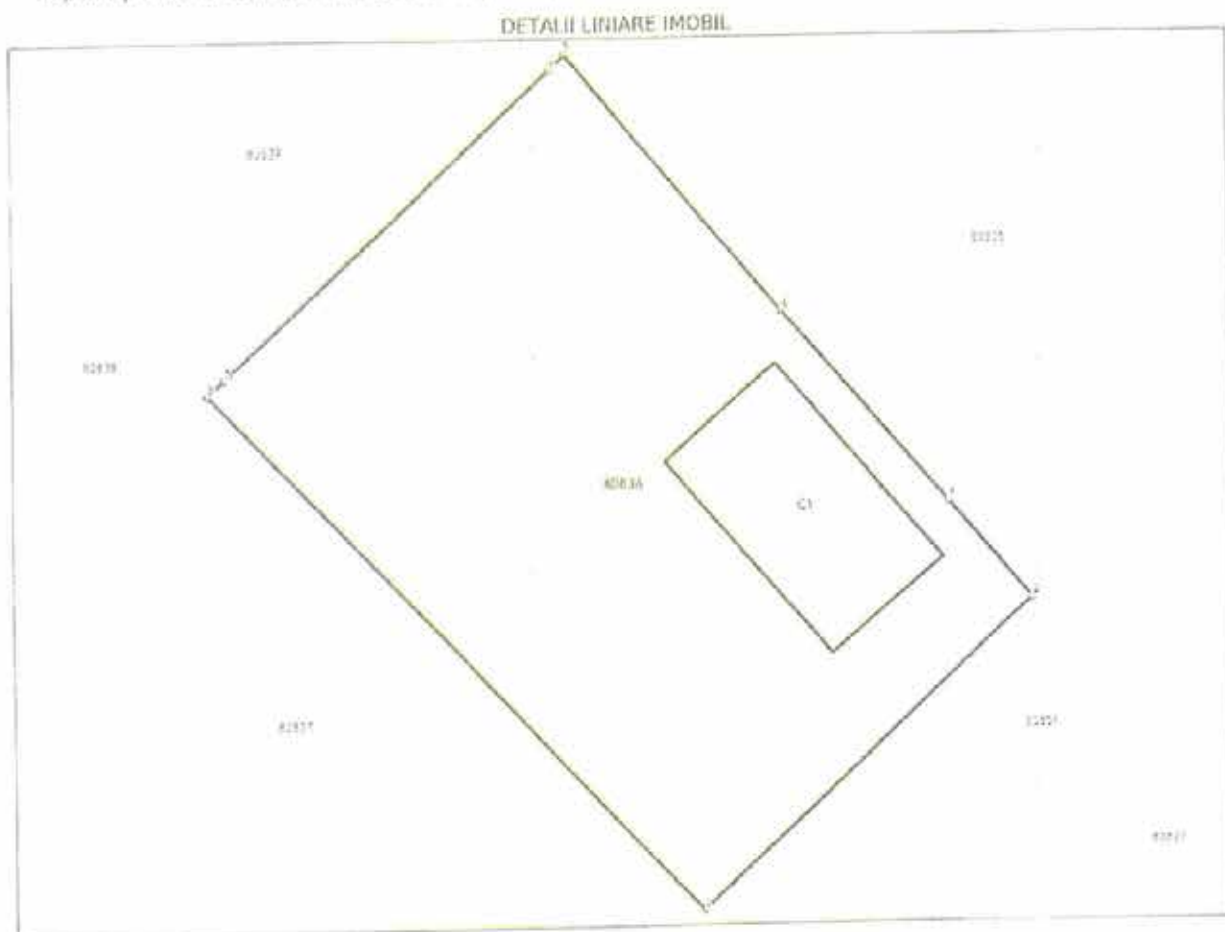
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Act Administrativ nr. 47, din 12/06/2013 emis de Consiliul Local - Comuna Sântimbru jud. Alba (HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL:);	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINTAGRATUITA, pe durata existentei locuintei proprietate personala	A1
1) INDREI TEODOR VALERIU	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80836	805	imobil înscris în CF sporadic / 1049;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

nr. crt.	Categorie folosință	Acra solari	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	805	-	921/1/11	-	Neîmprejmuit

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
AI.1	80836-C1	construcții de locuințe	Din acte: 91 Măsurată: 90,7	Cu acte	S: construită la sol: 90,7 mp; Locuință. P = 91 mp, edificată în anul 2026, Sdest=91 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	396.522,3 513.635,842	2	396.518,472 513.650,695	21.958
2	396.538,472 513.650,695	3	396.534,364 513.655,491	6.302

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	396.514,384 513.655,491	4	396.526,246 513.664,894	12.436
4	396.526,246 513.664,894	5	396.515,655 513.677,404	16.391
5	396.515,655 513.677,404	6	396.514,89 513.676,677	1.055
6	396.514,89 513.676,677	7	396.498,034 513.661,824	21.873
7	396.498,034 513.661,824	8	396.498,019 513.661,07	1.11
8	396.498,019 513.661,07	1	396.522,3 513.635,142	35.015

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

Data și ora generării,
10/07/2026, 12:23

Președinte de sedință-Consilier
Rus Partenie-Marius



Contrasemnează-Secretar general delegat
Țălnar-Moga Aida



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>