

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA MIHALȚ
PRIMĂRIA
NR. 7076 / 13.11. 2025

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului
Magazin sat Cistei, proprietate publică a comunei Mihălț

Imobilul "Magazin sat Cistei" se află situat în localitatea Cistei, comuna Mihălț și este proprietate a comunei Mihălț. În prezent acesta este nefolosit de aproximativ 2 ani, de când a încetat ultimul contract de închiriere.

Având în vedere existența mai multor cereri prin care se solicită închirierea imobilului pentru desfășurarea unor activități comerciale, primarul comunei Mihălț a inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a imobilului "Magazin sat Cistei", proprietate publică a comunei Mihălț.

Art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ prevede următoarele:

" (1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă - parte între 20 - 50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(4¹) Prin excepție de la prevederile alin. (3) și (4), Ministerul Culturii și instituțiile publice aflate în subordinea acestuia au dreptul să încaseze din chirie o cotă - parte de 50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale se face pe bază de licitație publică."

Din punct de vedere financiar, închirierea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea chiriei aferente bunului imobil (inclusiv impozite și taxe către bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

Închirierea imobilului, bun public al Comunei Mihalț, prin chiria stabilită în contract, constituie o sursă constantă de venituri la bugetul local, sigură și garantată, ce poate sta la baza previzionării pe termen lung în planificarea veniturilor.

În concluzie, veniturile cresc prin chiria încasată și respectiv prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul chiriașului.

Prețul chiriei, care este prevăzut în proiectul de hotărâre ca preț minim de pornire al licitației, s-a stabilit în urma Raportului de evaluare întocmit de Dumitrean Camelia, expert evaluator autorizat. Concluzia care rezultă din raportul de evaluare:

Valoarea rotunjită a chiriei "Magazin sat Cistei" cu terenul aferent:

V chirie euro/mp = 1,2 euro / mp / lună;

V chirie lei/mp = 6,11 lei/mp/lună

V chirie totală euro/lună = 84 euro/lună

V chirie totală lei/lună = 427,47 lei/lună.

Proiectul de hotărâre supus spre aprobare este susținut din punct de vedere legal de următoarele prevederi de acte normative:

- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: prevederile art.108, lit. c), art.129 alin. (2) lit. c) și art. 129 alin.(6) lit.a);
- OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: prevederile Secțiunii a 4-a – privind închirierea bunurilor proprietate publică, art.332-348 .

Durata închirierii este de 5 ani.

Față de cele prezentate, din punct de vedere juridic, raportat la prevederile art.129 alin.(1) și art. 136 alin.(1) din OUG nr.57/2019 Cod administrativ, cu modificările și completările ulterioare, considerăm că proiectul poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Mihalț, astfel că propunem spre analiză și aprobare Proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a unui imobilului Magazin sat Cistei aparținând domeniului public al comunei Mihalț.

**Administrator public,
Muntean Virgil - Mihai**

Exemplar 2

Nr 29/10/ 2025

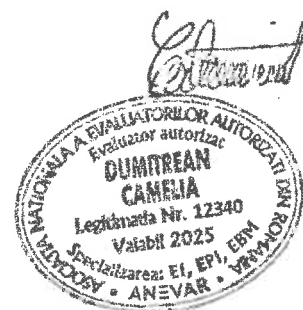
RAPORT DE EVALUARE



MAGAZIN CISTEI, UAT MIHALȚ, CF 77385, CAD 77385-C1

Client: UAT MIHALȚ
Beneficiar: UAT MIHALȚ

OCTOMBRIE 2025



Către: PRIMĂRIA COMUNEI MIHALȚ, jud. ALBA

Referitor la evaluarea activului – *Proprietate imobiliară "Magazin sat Cistei"* – situat în localitatea Cistei, comuna Mihalț, Jud. Alba, și cuprins în Monitorul Oficial nr. 701 bis din 25 septembrie 2002, anexa 46, la poziția 161 în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei MIHALȚ, înscris în CF 77385, CAD 77385-C1 MIHALȚ, aflat în proprietatea U.A.T. MIHALȚ, în scopul estimării valorii de piață a acesteia, în vederea închirierii.

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat activul anterior menționat în scopul estimării valorii de piață a bunului imobil în vederea închirierii. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică la data de 03.10.2025, o valoare de piață totală de:

Valoarea rotunjită a chiriei "Magazin sat Cistei" cu terenul aferent :

$$V_{\text{chirie euro/ mp}} = 1,2 \text{ euro / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie lei/ mp}} = 6,11 \text{ lei / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală euro/lună}} = 84 \text{ euro / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală lei/lună}} = 427,47 \text{ lei / lună}$$

Conform curs bnr din 03.10.2025 1 euro = 5,0889 lei

pentru activul evaluat, bazate pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către UNEAR.



Ing. Dumitrean Camelia
Expert evaluator E.P.I., EBM
Membru titular UNEAR



CUGIR
03.10.2025

5. REZULTATELE EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI.

Valoarea urmărită a activului, adică estimarea valorii activului evaluat așa cum a fost aceasta definită în cadrul lucrării, este dată de valoarea de reconstrucție (care indică costul estimat pentru a construi la data evaluării o copie exactă a activului evaluat) și care ține seama de deprecierea date de uzura fizică.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, în aceste ipoteze, este că, la data efectuării lucrării și în condițiile prezentate și analizate, valoarea activului evaluat după rotunjiri indică la data de **03.10.2025**, o valoare de piață totală de:

Valoarea rotunjită a chiriei "Magazin sat Cistei" cu terenul aferent :

$$V_{\text{chirie euro/mp}} = 1,2 \text{ euro / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie lei/mp}} = 6,11 \text{ lei / mp / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală euro/lună}} = 84 \text{ euro / lună}$$

$$V_{\text{chirie totală lei/lună}} = 427,47 \text{ lei / lună}$$

Conform curs bnr din 03.10.2025 1 euro = 5,0889 lei

pentru activul evaluat, bazate pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea este o predicție;
- valoarea magazinului nu include și valoarea terenului;
- valoarea terenului este estimată separat în prezentul raport de evaluare
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea a fost exprimată și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale.

Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației socio – economice de ansamblu și a situației pieței imobiliare pe care poate acționa obiectivul, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economiei naționale, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției.

Toate valorile sunt calculate în valoare constantă a monedei naționale la data de referință a evaluării (proces neinflaționist) și nu au în vedere cheltuieli sau taxe implicate de contractul dintre părțile interesate de negocierea proprietății

DUMITREAN I. CAMELIA EXPERT TEHNIC JUDICIAR



Ing. Dumitrean Camelia
Expert evaluator E.P.I., EBM, EI
Membru titular UNEAR

CUGIR
03.10.2025



6. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate .

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele recomandărilor și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR . Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Prezentul raport se supune normelor UNEAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.



Ing. Dumitrean Camelia
Expert evaluator E.P.I., EBM, EI
Membru titular UNEAR

CUGIR
03.10.2025



Județul ALBA

Comuna Băileș

COMISIA SPECIALĂ PENTRU ÎNOCENȚAREA
INVENTARULUI BUNURILOR CARE ÎNCALTESC
DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI

Art. 40

Inventar de circumscripție locală
prin hotărârea nr. 19 din 0.07.2001

Prin hotărârea
Căminul Comunei
Căminul Comunei

INVENTARUL

bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Băileș

Denumitor care apare în autoritatea							
Secțiunea I							
Bunuri imobiliare							
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Artic. din Codul de procedură civilă, după caz, al titlului în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală	
0	1	2	3	4	5	6	
1	1.6.4.	Satul Mihalț. Construcțiile în care la se află Primăria și Consiliul local, cu terenul aferent	Situată în satul Mihalț nr. 635, construcția din cărămidă cu fundație din beton, acoperită cu șarpantă din lemn și învelitoare din țigla, cu 11 încăperi și o încăperă la subsol. Terenul aferent total este 1483 mp. din care construit 859 mp, curte 624 mp. Vechea la E. gospodărie privată, la V. gospodărie privată, la S. drum comunal, la N. gospodărie privată.	1826	350.884	Număr topografic 482	
2	1.6.2.	Căminul cultural cultural Mihalț	Situată în satul Mihalț nr. 638, este construcția din cărămidă cu fundație din beton, acoperită cu șarpantă din lemn și învelitoare din țigla, are p+1, și un număr din 17 încăperi. Terenul aferent total este 1833 mp din care construit 1000 mp, curte 833 mp. Vechea la E. imobil cu nr. 359, la V. imobil cu nr. 357, la S. gospodărie privată, la N. drum comunal	1859	1.194.011	C.F. Nr. 33, Număr topografic 63, 641, 642 proprietar persoană fizică Sibănea Simion și Sibănea Nica	



158	1.8.1.	Fântână sat	Situată în satul Obreja la nr. 40 împreună cu cele din lărm cu oate din beton acoperită cu țiglă	1954	1.000
159	1.8.1.	Fântână sat Obreja	Situată în satul Obreja la nr. 40 împreună cu cele din lărm cu oate din beton acoperită cu țiglă	1954	1.000
160		Pășune sat Obreja	Situată între râul Secaș și bătășia țezar, cuprinde pârțile după Deal, lungime 2257 m lățime 800 m		nr. cad 398,401,403,405,40 8.413,4131,4132

Membri:

Președinte,

Cîmăț Toma Ioan Dobanăcă Maria, Decan Elionora, Tătăhula Daniela, Decan Ionel,

20900 Ron

161. Magarașu
Cîrțel

Cîrțel - soareșu vechi

61000 Ron

162. Magarașu vechi
Cîrțel

Cîrțel - soareșu principal

133 944 118

Holbăneșu Nr. 10

9-09-2001



MAGAZIN CISTEL



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 77385 COPIE

Carte Funciară Nr. 77385 Mihalt

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Alba, UAT Mihalt, Loc. Cistel

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	77385	202	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2341 / 09/01/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Mihalt); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 77385 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 12220.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI (art.13, alin. 15);		
B2	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege; cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) UAT MIHALT, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte, dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



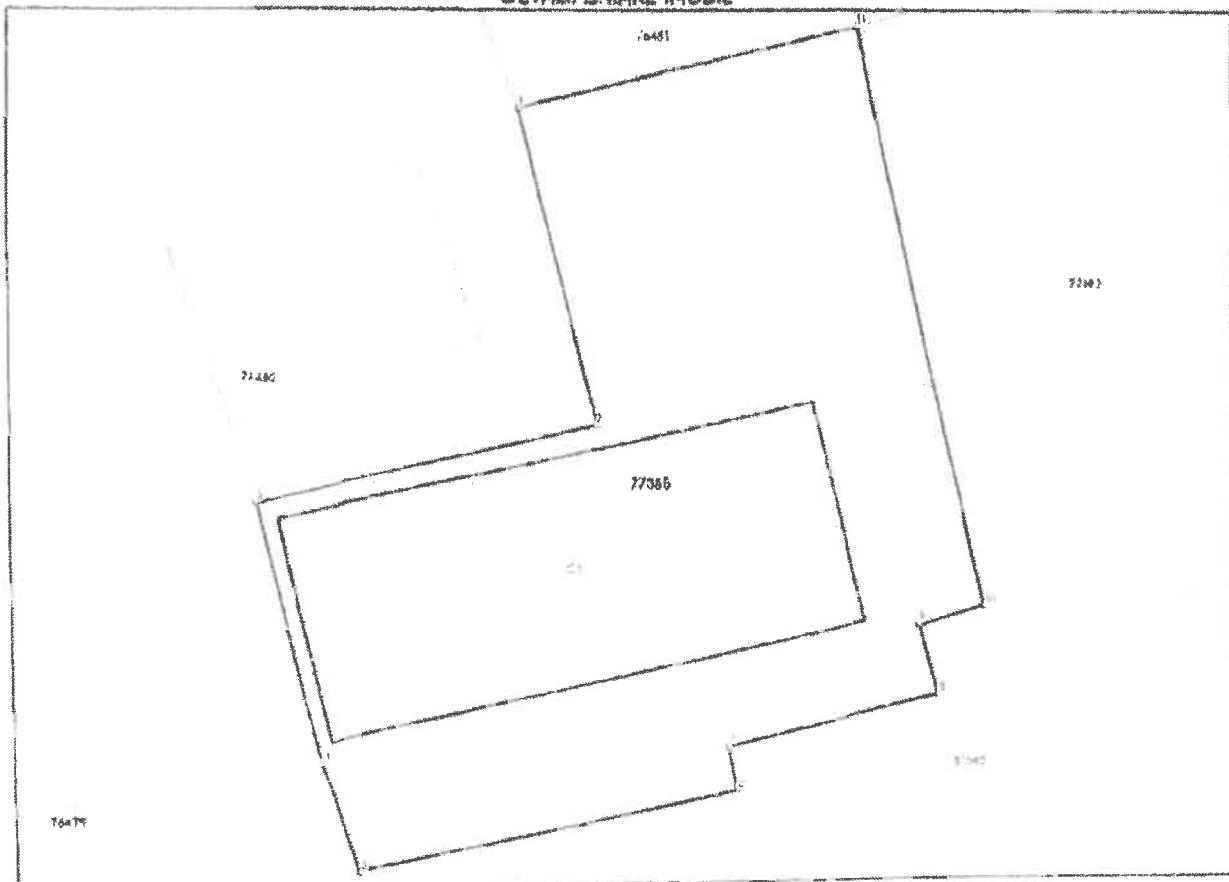
Carte Funciară Nr. 77385 Comuna/Draș/Municipiu: Mihail
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
77385	202	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	85	-	-	-	
2	arabil	DA	122	-	-	-	

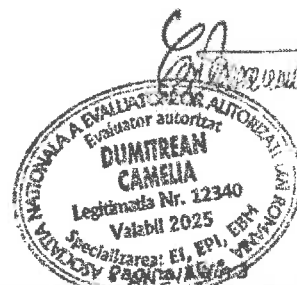
Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	77385-C1	construcții industriale și edilitare	70	Fără acte	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 70 mp; S. construita desfasurata: 70 mp; MAGAZIN

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	404.016.813 521.561.782	2	404.018.448 521.574.239	7.763
2	404.018.448 521.574.239	3	404.010.364 521.572.389	8.292



Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare din sistemul de informare epay.ancpl.ro

for ntlar versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	404.013,364 521.572,389	4	404.011,828 521.566,208	6.352
4	404.011,828 521.566,208	5	404.012,673 521.563,589	2.753
5	404.012,673 521.563,589	6	404.021,611 521.565,458	9.132
6	404.021,611 521.565,458	7	404.021,419 521.566,528	1.088
7	404.021,419 521.566,528	8	404.026,418 521.567,697	5.134
8	404.026,418 521.567,697	9	404.026,006 521.569,397	1.749
9	404.026,006 521.569,397	10	404.027,544 521.569,842	1.601
10	404.027,544 521.569,842	11	404.024,639 521.583,626	14.087
11	404.024,639 521.583,626	1	404.016,613 521.581,782	8.235

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

