ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al județului, precum și constituirea comisiei de evaluare a ofertelor depuse

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:
- referatul de aprobare nr.8651 din 21 aprilie 2026 al Preşedintelui Consiliului Județean Giurgiu;
- raportul de specialitate nr.8652 din 21 aprilie 2026 al Direcţiei patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ;
- avizul nr.91/22.04.2026 al Comisiei buget, finanțe, economie, fonduri europene și mediu de afaceri,
- avizul nr.29/22.04.2026 al Comisiei pentru investiții, patrimoniu, urbanism și infrastructură;
- avizul nr.94/22.04.2026 al Comisiei juridice, ordine publică și situații de urgență;
- Raportul de evaluare înregistrat cu nr.5450 din data de 16 martie 2026;
- prevederile art.108 lit.c), art.173 alin.(4) lit.b), art.182 alin.(1) și alin.(4) raportat la art.139 alin.(3) lit.g) și alin.(6)-(9), art.297 alin.(1) lit.c), art.332-346 și art.362 alin.(1) și (3) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Județean Giurgiu nr.101 din 30 iulie 2019 privind aprobarea Regulamentului aplicabil închirierii prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și construcții) aparținând domeniului public și privat al județului Giurgiu;

În temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în Cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al județului, având valoarea de inventar de 213.685,00 lei, identificat conform Anexelor nr.1-2, parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarele condiții:

a) destinația dată terenului și clădirilor funcționale care fac obiectul închirierii este înființarea unor culturi agricole (legume, cereale etc.);

b) durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu jumătate din durata inițială, dacă se respectă clauzele contractuale.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Giurgiu cu nr.5450 din data de 16 martie 2026, întocmit de către Grădinaru G. Gheorghe, conform Anexei nr.3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Garanția de participare se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, respectiv 1.508 lei.

Art.4. Se aprobă documentația de atribuire compusă din anexele parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

a) caietul de sarcini - Anexa nr.4;
b) fișa de date a procedurii - Anexa nr.5;
c) contract de închiriere - Anexa nr.6;
d) solicitare de participare la licitație - formularul F1- Anexa nr.7;
e) fișa ofertantului (persoană fizică) - formularul F2 – Anexa nr.8;

f) fișa ofertantului (persoană juridică) - formularul F3 – Anexa nr.9;
g) declarație de participare - formularul F4 - Anexa nr.10;
h) oferta financiară - Formularul F5 - Anexa nr.11.

Art.5 Se aprobă contravaloarea taxei de participare și prețul pentru obținerea documentației de atribuire, după cum urmează:
- taxa de participare: 30,00 lei;
- prețul pentru obținerea documentației de atribuire: 50,00 lei.

Art.6 (1) Se desemnează reprezentanții titulari ai județului Giurgiu în comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea, prin licitație publică, a imobilului menționat la articolul 1 din prezenta hotărâre, după cum urmează:

NAN TIBERIU-GENU - consilier județean;

RĂGĂLIE CRISTIAN-MIHAI - consilier județean;

(2) Se desemnează supleanții membrilor titulari menționați la alin.(1), după cum urmează:

CHIRAN ADRIAN-IONUȚ - consilier județean;

SIMION COSMIN-NICULAE - consilier județean;

Art.7. Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Giurgiu să semneze contractul de închiriere prezentat în Anexa nr.6, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică:

a) prin grija secretarului general al județului către Instituția Prefectului-județul Giurgiu în vederea exercitării controlului de legalitate;

b) prin grija Compartimentului monitorizare proceduri administrative, cancelarie consiliu, pentru ducere la îndeplinire, către:
- Direcția patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ;
- Serviciul buget-finanțe și contabilitate;
- Serviciul juridic contencios și monitorizare proceduri administrative;
- persoanele desemnate.

Art.9 Prezenta hotărâre se publică, pentru informare, în format electronic şi în monitorul oficial local prin grija secretarului general al județului.

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII, ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Județean Giurgiu nr.125/30.04.2026		
Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
1	2	3
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate □ simplă x absolută □ calificată	30/04.2026	
Comunicarea către prefectul județului	30/04.2026	
Aducerea la cunoștință publică	30/04.2026	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	
Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	30/04.2026	

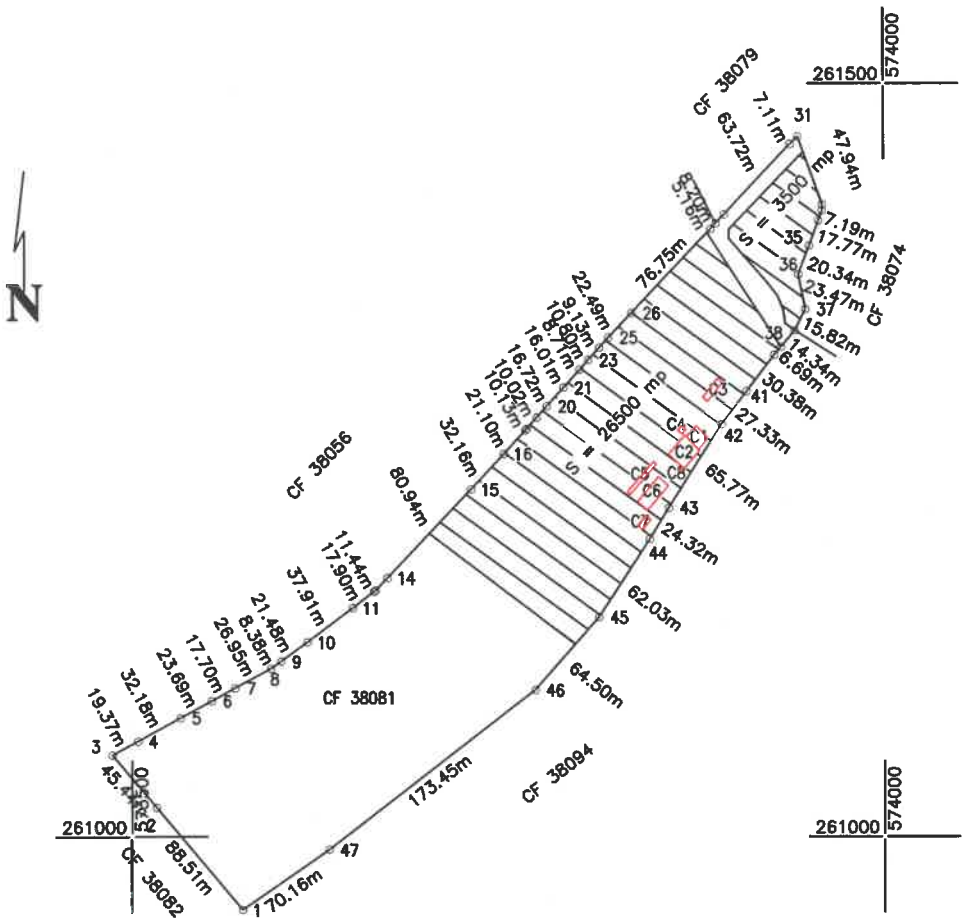
Giurgiu,30 aprilie 2026
Nr.125

Anexa nr.1
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000

AMPLASAMENT:
COM. SLOBOZIA,
CVARTAL 69, PARCELA 354
JUD. GIURGIU
CF 38081, NR. CAD. 38081

PROPRIETAR:
JUDETUL GIURGIU – DOMENIU PRIVAT



SUPRAFATA PROPUSA SPRE INCHIRIERE:

1 Cc – CURTI CONSTRUCTII – S = 30000 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Februarie 2026

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.2
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

DATELE DE IDENTIFICARE
ale bunului imobilul propus spre închiriere prin licitație publică, respectiv, suprafața de teren de 30.000 mp și clădirile funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al județului

Nr. crt.	Denumirea imobilului	Adresa imobilului	Caracteristici tehnice ale imobilului	Valoarea de inventar
1.	Suprafața de teren de 30.000 mp și clădirile funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", aflat în intravilanul comunei Slobozia	comuna Slobozia, județul Giurgiu	teren intravilan neîmprejmuit în suprafață 30.000 mp din terenul în suprafață de 65.000 mp, înscris în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081;	194.040,00 lei
			C1 - construcție administrativă și social culturală (sediu) în suprafață construită la sol de 109 mp, suprafață construită desfășurată 109 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C1;	5.511,00 lei
			C2 - construcție industrială și edilitară (adăpost animale) în suprafață construită la sol de 232 mp, suprafață construită desfășurată 232 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C2;	4.305,00 lei
			C3 - construcție industrială și edilitară (seră) în suprafață construită la sol de 66 mp, suprafață construită desfășurată 66 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C3 - clădirea se aflată într-o stare avansată de degradare și nu poate fi folosită (demolată);	1.338,00 lei
			C4- construcție industrială și edilitară (bazin) în suprafață construită la sol de 15 mp, suprafață construită desfășurată 15 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C4;	1.990,00 lei
			C5 - construcție industrială și edilitară (pătul) în suprafață construită la sol de 67 mp, suprafață construită desfășurată 67 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C5;	946,00 lei

			C6 - construcție industrială și edilitară (adăpost animale) în suprafață construită la sol de 193 mp, suprafață construită desfășurată 193 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C6;	3.581,00 lei
			C7 - construcție industrială și edilitară (adăpost păsări) în suprafață construită la sol de 36 mp, suprafață construită desfășurată 36 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C7;	1.746,00 lei
			C8- construcție anexă (WC) în suprafață construită la sol de 3 mp, suprafață construită desfășurată 3 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C8.	228,00 lei

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.3
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

RAPORT DE EVALUARE

Teren+cladiri

Ferma agricola ecologica Slobozia ,str. Drumul strategic

U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Proprietar : Judetul Giurgiu

Client/ulilizator: Judetul Giurgiu

12.03.2026

Catre: Judetul Giurgiu

Referitor la : Teren si cladiri situate in UAT Slobozia,Drumul strategic

Urmare a solicitarii dumneavoastra, am procedat la evaluarea proprietatii indicate mai sus. Am efectuat inspectia proprietatii, am analizat piata imobiliara specifica si am estimat valoarea de piata a proprietatii in cauza in vederea vanzarii/inchirierii/asocierii.

Gradinaru G. Gheorghe, prin evaluatorul autorizat EI, EPI, EBM, Gradinaru Gheorghe, membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 12960, a evaluat proprietatea in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia noastra este ca valoarea de piata a dreptului deplin de proprietate asupra cladirii si terenului descrise in acest raport, la 10.03.2026 este:

Teren = 163 640 lei

Sediu = 14 470 lei

Adapost animale(232 mp.)= 23 840 lei

Sera = 0,00 lei

Bazin = 2 740 lei

Patul = 2 420 lei

Adapost animale(193 mp.)= 16 670 lei

Adapost pasari = 1 300 lei

Wc = 1 070 le

TOTAL = 226 150 lei

Valoarea minima a chiriei anuale propusă de evaluator pentru teren(30 000mp.) si cladirile C1-C8 este:

V_{chirie} =226 150 lei:25 ani=9 046 lei/an sau 754 lei/luna.

Valorile a fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile economice si juridice mentionate in raport;

- Valorile sunt valabile numai pentru destinatia precizata in raport.Valorile reprezinta opinia evaluatorului privind valoarile de piata ale proprietatii;
- Valorile nu contin TVA

Cu deosebita consideratie,
Gradinaru Gheorghe,evaluator autorizat,membru titular ANEVAR

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante
2. Certificarea evaluatorului
3. Termenii de referinta ai evaluarii
Obiectul evaluarii
Adresa proprietatii
Scopul evaluarii
Clientul si utilizatorul raportului
Solicitant credit
Proprietar
Drepturi de proprietate evaluate
Baza de evaluare
Tipul valorii estimate
Data evaluarii
Inspectia proprietatii
Moneda in care se exprima valoarea estimata
Modalitati de plata
Conformitatea evaluarii cu SEV
Procedura de evaluare
Natura si sursa informatiilor
Responsabilitatea fata de terti
Ipoteze
Ipoteze speciale
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
4. Prezentarea datelor
Identificarea proprietatilor imobiliare subiect. Descrierea juridica
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
Informatii despre amplasament. Descrierea terenului
Descrierea amenajarilor si constructiilor
Date privind impozitele si taxele
Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Analiza pietei imobiliare
5. Analiza datelor si concluziilor
Cea mai buna utilizare
Abordari in evaluare
Evaluarea terenului
Evaluarea constructiilor
Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
6. Anexe
Comanda de valuare nr.3363 din 18.02.2026
Extras de carte funciara pentru informare
Plan de situatie
Fise evaluare constructii
Fisa evaluare teren
Comparabile
Fotografii

1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

Proprietar	Judetul Giurgiu
Client/Utilizator	Judetul Giurgiu
Data raportului de evaluare	12.03.2026
Data inspectiei	02.03.2026
Data evaluarii	10.03.2026
Evaluator autorizat	Gradinaru Gheorghe, evaluator autorizat ,membru titular ANEVAR
Compania de evaluare	Gradinaru G. Gheorghe,profesie liberala
Reprezentant – functia	Gradinaru Gheorghe – evaluator autorizat,membru titular ANEVAR
Tip proprietate	Teren+constructii ferma agricola Slobozia
Adresa proprietatii	UAT Slobozia, jud. Giurgiu,
Cartier / amplasare	UAT Slobozia- jud. Giurgiu
Utilitati	energie electrica
Acces	Din strazi pietruite
Deschidere	-
Suprafata cladire/teren	Teren= 30000 mp. Pentru cladiri vezi descriere constructii
Proprietar	Judetul Giurgiu
Utilizare existenta	Ferma agricola ecologica
Curs schimb valutar	5.0979 lei/euro
Valoarea de piata estimata	V teren = 163 640 lei V constructii= 62 510 lei Vtotal= 226 150 lei
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini conform declaratiei proprietarului
Descriere anexe	-
Observatii speciale	-
Diferente constatate in urma inspectiei (fata de documentele de proprietate/documentatia cadastrala)	Sera demolata.

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, imi asum raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de clientul si utilizatorul lucrarii si certific, in cunostinta de cauza si cu buna credinta, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata ed proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in acesata evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionatede raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila unuia dintre utilizatorii desemnati ai raportului;
- Detin cunostinte si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu mi-a fost oferita asistenta profesionala semnificativa;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- La data acestui raport, indeplinesc cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara – Teren si constructii ferma agricola ecologica Slobozia.

Adresa proprietatii: UAT Slobozia, jud. Giurgiu.

Scopul evaluarii : Estimarea ***valorii de piata*** a proprietatii mentionate mai sus, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2025, in vederea inchirierii.

Clientul si utilizatorul raportului: Judetul Giurgiu

Proprietar : Judetul Giurgiu

Drepturi de proprietate evaluate: In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate asupra terenului si a constructiilor analizate, detinute de catre jud. Giurgiu, in baza documentelor avute la dispozitie:
dreptul de proprietate asupra imobilului (teren si constructii) sunt inscrise in Cartea Funciara.,nr. cad. 38081 si nr. cad. 38081-(C_1-C_8) a loc. Slobozia, jud. Giurgiu.
In conformitate cu extrasul de carte funciara: 125676/30/09/2025, asupra bunurilor imobile este inscris drept de administrare dobandit prin lege.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate: Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele clientului, reprezinta o stimare a ***valorii de piata***a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2025 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, ***valoarea de piata*** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Metodologia de calcul a „valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2025.

Data evaluarii: La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de 10.03.2026, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna martie 2026. Data evaluarii este 10.03.2026.
Inspectia proprietatii: Inspectia a fost efectuata in data de 02.03.2026, de catre evaluator autorizat Gradinaru Gheorghe, in prezenta reprezentantului jud. Giurgiu.

Moneda in care se exprima valoarea estimata: Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei. Cursul de schimb lei/euro valabil la data evaluarii (10.03.2026) este cel afisat de BNR si anume 5,0979 lei/euro.

Modalitati de plata: Valoarea exprimata in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite.

Conformitatea evaluarii cu SEV: Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare: Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna/e pentru determinarea valorii si fundamentarea opinieie evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catra proprietarul terenului, respectiv:
Comanda de valuare nr.3363 din 18.02.2026
Extras de carte funciara pentru informare
Plan de situatie
Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;
- Indici de actualizare ANEVAR 01 oct. 2025- 30 sept. 2026

*Indreptar tehnic-Matrix Rom
*Cataloage 1965
*INS-Indicele Pretului de Consum

Evaluatoriul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Responsabilitatea fata de terti: Prezentul raport de evaluare a fost realizat in baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul terenului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport. Raportul este confidential, strict pentru client si Utilizator, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

Ipoteze:
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica astfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane prividn mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor pericoloase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fast rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate inforrnatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la

subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor inforrnatii de care acesta nu avea cunostinta;

- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorii nu au cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra condltulor adverse de mediu (de pe proprietatea irnobiliara in cauza sau de pe oproprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii.

Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in periaada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de inforrnatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorilar. Evaluatorii nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu sunt responsabili pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testa re necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmiri sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al

evaluatorului autorizat care semneaza acest raport, cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat clientul si Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conformitatea evaluarii cu SEV/ Devieri de la SEV:

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietatii imobilioare subiect. Descrierea juridica:

Conform Extrasului de Carte Funciara si pentru informare ,prezentat proprietatea este descrisa astfel : teren agricol intravilan situat in UAT Slobozia,str.Drumul strategic, suprafata 30 000 mp. si constructiile C1, C2, C3,C4,C5,C6,C7,C8.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate: Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare:

oProprietatea este situata in zona periferica de est a UAT Slobozia,la circa nu km. de marginea satului.

- Tipul zonei: Zona agricola la periferia comunei Slobozia
- Accesul in zona se realizeaza cu ajutorul autovehiculelor personale
- Unitati comerciale in apropiere : nu
- Unitati de invatamant: nu
- Unitati medicale: nu
- Institutii de cult: nu
- Sedii de banci: nu
- Institutii guvernamentale: nu
- Muzee: nu
- Parcuri: -
- Lacuri: -
- Cursuri de apa: fluviu Dunarea la cca. 2 km.
- Altele: -

Informatii despre amplasament. Descrierea terenului:

Terenul este amplasat in zona de est a UAT Slobozia, zona agricola.
Caracteristici fizice:
o**Suprafata terenului: 30 000 mp**
oDeschiderea la strada: -
- Dimensiuni : vezi anexa nr. 1 la extras de carte funciara.
- Inclinare: plat
- Forma: neregulata
- Acces: din drum pietruit

○ Utilitati:

Retea urbana de energie electrica: existenta
Retea urbana de apa: nu
Retea urbana de termoficare: nu
Retea urbana de gaze: nu
Retea urbana de canalizare: nu
Retea urbana de iluminat stradal: nu
○ Alte observatii: -

Caracteristici juridice:
○ Utilizare legala: constructie ferma agricola
○ Servituti de trecere: nu este cazul
○ Restrictii de sistematizare: nu este cazul
○ Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:
○ Impozite asupra terenurilor: -
○ Taxe locale de construire: -
○ Avantaje fiscale: nu este cazul

Sediu
Aria construita: Ac = 109 mp; Ad= 109 mp
Regim de inaltime : parter
Inaltimea medie interior: 2,20 m
DATE CONSTRUCTIVE
Infrastructura : fundatii din beton
Suprastructura : zidarie portanta din caramida
Plansee: sipca tavanita
Acoperis: sarpanta lemn, invelitoare azbociment
Instalatii termice: nu
Instalatie electrica: da
Instalatii sanitare: nu
Finisaje: exterioare – tencuieli driscuite, deteriorate
Finisaje: interioare – tencuieli discuite deteriorate
Stare generala: uzura avansata

Adapost animale
Aria construita: Ac = 232 mp; Ad= 232 mp
Regim de inaltime : parter
Inaltimea medie interior: 2,10 m
DATE CONSTRUCTIVE
Infrastructura : fundatii din beton
Suprastructura : zidarie portanta din caramida si b.c.a
Plansee: sipca tavanita
Acoperis: sarpanta lemn, invelitoare azbociment
Instalatii termice: nu
Instalatie electrica: nu
Instalatii sanitare: nu

Finisaje: exterioare – tencuieli driscuite, deteriorate
Finisaje: interioare – tencuieli discuite deteriorate
Stare generala: uzura avansata.

Sera- demolata

Bazin
Aria construita: Ac = 15 mp; Ad= 15 mp; V= 15 mc
Regim de inaltime : parter
Inaltimea medie interior: 3 m
DATE CONSTRUCTIVE
Infrastructura : fundatii din beton
Suprastructura : metalica
Plansee: nu
Acoperis: nu
Instalatii termice: nu
Instalatie electrica: nu
Instalatii sanitare: nu
Finisaje: nu
Finisaje: nu
Stare generala: uzura avansata

Patul
Aria construita: Ac = 67 mp; Ad= 67 mp
Regim de inaltime : parter
Inaltimea medie interior: 2,70 m
DATE CONSTRUCTIVE:
Infrastructura : fundatii din beton
Suprastructura : metalica
Plansee: nu
Acoperis: nu
Instalatii termice: nu
Instalatie electrica: da
Instalatii sanitare: nu
Finisaje: nu
Finisaje: nu
Stare generala: uzura avansata

Adapost animale
Aria construita: Ac = 193 mp; Ad= 193 mp
Regim de inaltime : parter
Inaltimea medie interior: 2,10 m
DATE CONSTRUCTIVE
Infrastructura : fundatii din beton
Suprastructura : zidarie portanta din caramida
Plansee: sipca tavanita
Acoperis: sarpanta lemn, invelitoare placi azbociment
Instalatii termice: nu
Instalatie electrica: nu
Instalatii sanitare: nu

Finisaje: exterioare – tencuieli driscuite, deteriorate
Finisaje: interioare – tencuieli driscuite deteriorate
Stare generala: uzura avansata

Adapost pasari
Aria construita: Ac = 36 mp; Ad= 36 mp
Regim de inaltime : parter
Inaltimea medie interior: 2,10 m
DATE CONSTRUCTIVE
Infrastructura : fundatii din beton
Suprastructura : metalica
Plansee: nu
Acoperis: nu
Instalatii termice: nu
Instalatie electrica: nu
Instalatii sanitare: nu
Stare generala: uzura avansata

Cladire -WC
Aria construita: Ac = 3 mp; Ad= 3 mp
Regim de inaltime : parter
Inaltimea medie interior: 2,20 m
DATE CONSTRUCTIVE
Infrastructura : fundatii din beton
Suprastructura : zidarie portanta din caramida
Plansee: nu
Acoperis: nu
Instalatii termice: nu
Instalatie electrica: nu
Instalatii sanitare: nu
Finisaje: exterioare – tencuieli driscuite, deteriorate
Finisaje: interioare – tencuieli discuite deteriorate
Stare generala: uzura avansata, finisaje degradate

Date privind impozitele si taxele: Valorile impozabile, impozitele si taxele locale si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.

Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente:
Ultimele informatii despre proprietate sunt disponibile in Extrasul de carte funciara pentru informare nr.125676/30.09.2025.

Analiza pietei imobiliare: Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cerereasi oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anume tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeuna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
Proprietatile imobiliare su durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Definirea pietei specifice

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona agricola) si de tipul proprietatii, piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor agricole in zona periferica a com. Slobozia.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in zona agricola a com. Slobozia si imprejurimi.

Nivelul cererii pentruun anumit tip de proprietate detremina atractivitatea proprietatilor similare.
In analiza acestei piete am investigat si aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani,

cererea specifica si respectiv oferta competitiva pentru tipul de proprietate mai sus mentionat.

Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe opiata data, Intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Referitor la vanzarea cladirilor imobiliare similar proprietatii subiect, acestea nu sunt disponibile.

In ce priveste terenurile, preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel de 0,8 – 1,0 euro/mp. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati etc.

Cererea solvabila

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru curnparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de tirnp.

Pentru ca pe opiata irnobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cer rea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a scazut in ultima perioada, scaderea fiind cauzata de criza economica, diminuarea interesului investitional si scaderea nivelului creditarii.

Cererea pentru propritatea imobiliara subiect poate sa vina in principal din partea persoanelor juridice.

O buna parte a potentialilor cumparatori solvabili prefera achizitionarea unui teren liber si edificarea unor cladiri dupa nevoile proprii.

In ceea ce priveste inchirierea acestui tip de propritate, cererea este scazuta.

Echilibrul pietei. Previziuni

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriile pentru acest tip de proprietate se vor mentine la actualul nivel..

5. Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare :

Cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind *utilizarea probabilarezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizicposibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata in urrnatoarele situatii:
- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind contruita.

In plus fata de a fi probabil rezonabila. CMBU atat a terenului ca fiind liber trebuie sa indeplineasce patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:
- permisa legal
- fizic posibila
- tezabila financiar
- maxim productive (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinate dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenurilor considerate libere

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piata inforrnatii referitoare la terenuri libere amplasate in zonele periferica, mediana si centrala si imprejurimi. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conforrnitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari: a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii. dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricol	Da	Da	Da	Da

Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Administrativ	Nu	Nu	Nu	Nu

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului este cea de infiintare a unor culturi agricole **agricole,conform propunerii Consiliuli Judetean Giurgiu.**

Cea mai buna utilizarea proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Utilizarea analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maximum productiva
Agricola	Da	Da	Da	Da
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Administrativ	Nu	Nu	Nu	Nu

Avand in vedere cele prezentate mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este **ferma agricola.**

Avand in vedere cele de mai sus, considerarn ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, *cea mai buna utilizare a terenului considerat liber* este cea actuala. de *teren cu destinatie rezidentiala,* iar *cea mai buna utilizare a proprietatiiconsiderata construita*este cea actuala, de *proprietate imobiliara cu destinotie rezidentiala- teren si locuinta unifamiliala.* Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- *este fizic posibila*
- *este permisa legal*
- *este fezabilafinanciar*

este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietiuii construite

Abordari in evaluare:

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Cele trei abordari descrise si definite in SEV 100 - Cadru general sunt abordarile principale utilizate in evaluare. Ele sunt fundamentate pe principii le economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei Atunci cand nu exista suficiente date de intrare reale sau observabile lncat sa se poata obtine oconcluzie credibila din aplicarea unei singure metode.
Avand in vedere tipul proprietatii si inforrnatiile disponibile privind oferte/tranzactii pentru cladire cu proprietati similare s-au aplicat abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin cost. Abordarea prin venit nu s-a putut aplica pentru acest tip de proprietate.

Evaluarea terenului:

Valoarea terenului trebuie estimate avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. **Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.**

Cornparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate inforrnatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine oindicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexe sunt prezentate datele despre vanzari sau cotatii ale unor loturi de teren similare sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

In anexa este prezentata *Grila comparatiilorde piata*In urma aplicarii corectiilor asupra pr eturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a lotului de teren analizat. Acesta a fost estimat la:

- Teren agricol (30 000 mp) = 171 290 lei

Evaluarea cladirilor:

Abordarea prin piata:

Abordarea prin piata este procesul de obtlnere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile.

Atunci cand exista inforrnatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directasi adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Daca nu exista suficiente inforrnatii despre tranzactii recente cu proprletati comparabile se pot utiliza inforrnatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor inforrnatli sa fie clar stabilita si analizata critic.

Aceasta metoda nu s-a aplicat deoarece nu au fost identificate informatii privind oferte de cladiri similare disponibile pe piata.

Abordare prin venit:

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei mdicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr- o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprletatl imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Aceasta metoda nu s-a aplicat deoarece nu au fost identificate oferte de chirii pentru proprietati similare pe piata analizata.

Abordarea prin cost:

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatli imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierii cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand proprietatea irnobiliara include:

- constructii noi sau constructii relativ nou construite;
  constructii mai vechi cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;
- constructii aflate In faza de proiect;
- constructii care fac parte din proprietatea irnobiliara specializata.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea propnetatilor imobiliare sunt: metoda comparat;iilor unitare, metoda costurilor segregate si metoda devizelor.

In cadrul acestui raport a fost aplicata abordare prin cost- *metoda comparatiilor unitare.*

In anexa este prezentata aplicarea metodei *comparatiei unitare.* In urma deducerii deprecierii cumulate din costul de nou estimat, a rezultat costul de reconstructie curent.

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii:

Valorile rezultate In urma aplicarii metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Abordarea prin piata-(comparatia directa) – pentru teren.
Abordarea prin cost-metoda comparatiilor unitare – pentru cladiri.

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentata si semnificativa. sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare rnetoda, scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:
Precizia unei evaluari este masurata de Increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:
Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvaresi precizie pot ficontestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de inforrnatiile suplimentare disponibile.

Luand in calcul *criteriul adecvarii,* cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (cladiri si terenuri aferente)si scopul evaluarii (vanzarea), este analiza pe perechi de date din cadrul abordarii prin piata pentru teren si abordarea prin cost pentru cladire.
Acestemetodeindeplinesc*criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor.*

Luand in considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este ca abordarea cea mai adecvata, in cazul de fata, este abordarea prin piata pentru teren si abordarea prin cost pentru constructii.

Gradinaru Gheorghe
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Prezentarea evaluatorului
Gradinaru G. Gheorghe, profesie liberal,prin evaluator autorizat ANEVAR Gradinaru Gheorghe, cu sediul in loc. Giurgiu, bloc Dunapref, sc. A, et.2, ap.4 ofera urmatoarele servicii de evaluare pentru:

- *Proprietati imobiliare si bunuri mobile.* pentru garantare credite, tranzactii (vanzare-cumparare), raportare financiara, impozitare. ,inchiriere,

6. Anexe

Anexa nr. 1 - Abordarea prin cost

Prezinta evaluarea cladirilor aflate pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.
Baza valorilor estimate a fost Indreptar tehnic Matrix Rom Decembrie 2025. Prin aceastaprocedura s-a estimat un cost de inlocuire/ mp, in functie de localizare (distanta de transport si manopera) si de conditiile specifice ale zonei.
Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele
eta pe:
1. Stabilirea valorii de inlocuire/reconstruire - cost curent
Costul de inlocuire= costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii,o constructie similara care ofera o utilitate echivalenta cu cea a constructiei evaluate, utilizand materiale si tehnici moderne, normative, proiecte si planuri actuale.
Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.
Principalele tipuri de depreciere care pot afecta ocladire si cu care opereaza aceasta metoda
sunt:
- uzura fizica - este evidentiata de rosaturi. cazatur! fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirf din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Din motivele enumerate deprecierea functional este estimate la 50 %, principalul argument fiind demodarea instalatiilor si a echipamentelor atasate.
Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradlrnensionarl) si -nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatu imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.
Metodologie, algoritm de calcul, etape:
- estimarea costului de inlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafata de
referinta ;
- estimarea deprecierii cumulate;
- estimarea valorii ramase (Costul de inlocuire curent) prin deducerea din (Costul de inlocuire brut) a deprecierii cumulate.

In Anexa 1 sunt prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii de piata a cladirilor prin metoda comparatiei unitare.

OBIECTUL **: Cladire – Sediu**
Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

1.1. Date despre constructie

1.1.1. Partea de construcţie

- infrastructura : fundaţie din beton
- structura de rezistenţă : zidarie portanta din caramida
- pereţi exteriori : caramida
- pereţi interiori : caramida
- planşee : sipca tavanita cu montar din argila
- acoperiş : sarpanta lemn, invelitoare placi ondulate
- tencuieli : deteriorate
- placări : nu
- zugrăveli : spoieli cu lapte de var-deteriorate
- pardoseli : beton
- tâmplărie : metalica la usi, lemn la ferestre

1.1.2. Partea de instalaţii

- instalaţii electrice :da
- instalaţii sanitare : nu
- instalaţii de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită,Ac : 109 m^2 ;
- aria desfăşurată, Ad : 109 m^2 ;
- înălţimea : 2,20 m

1.3. Clacului Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcţiei ajustata se determină pornindu-se de la costul de inlocuire din Indreptar tehnic Matrix Rom- costul de inlocuire de nou pentru : **cladiri administrative pentru intreprinderi si organizatii industriale, agricole de constructii si alte unitati productive- ianuarie 2026, fisa nr. 25.**

- Indicatorul costului de înlocuire : 6689,39 lei /m^2 Ad, TVA inclus
- Termeni de ajustare :

Se scade : beton armat pref. uzinat, cofraje din panouri, conf metalice, , hidroizolatii, termoizolatii, lucrari de finisaje, lucrari de instalatie, diverse, organizare, proiectare.Sunt lucrari care nu se regasesc la cladire.

Rezulta : 6689,39- 23.96- 360- 111,4- 99,6- 41,61- 2731,41- 820,52- 872,53= 1628,36 lei/mpAd

Costul unitar C_u = 1628,36 lei/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

C_i = Ad x Cu =109 m^2 x 1628,36 lei /m^2 = 177491 lei, TVA inclus

2. Actualizarea costului de inlocuire (de nou) la nivel 10.03.2026

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

C_a = Ci = 177491 lei, TVA inclus

3. Stabilirea costului de inlocuire (de nou) la data : *3.1. Stabilirea deprecierii (uzurii fizice)*

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiţii de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiţii satisfacatoare

3.1.1.3. Condiţii de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistenţă, în interior si în exterior. Se apreciază condiţii de mediu corespunzatoare.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la plansee, sarpanta si finisaje.

Se apreciază stare de uzura avansata a cladirii.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

Din informatia proprietarului rezultă că mijlocul fix a fost pus în funcţiune în anul 1975, având o vechime de 46 ani.

Formula prin care se determina deprecierea este :

3.2.1. Se determină pe baza elementelor de mai sus cu ajutorul Normativului P 135 – 99 conform anexei nr. 36, pentru o vechime de 51 ani, rezultă Uf = 57,2 %, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

3.2.2. Stabilirea coeficientului de uzură prin metoda bazată pe analiza situaţiei reale din teren :

- Se împarte obiectul în subansamble conform anexei 45 din GHID–indicativ P 135-99 :
  - structura de rezistenţă - uzura 80%
  - anvelopa - uzura 90%
  - finisaje - uzura 100%
  - instalaţii funcţionale - uzura 100%
- Se stabileşte gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :

Rezultă :

- structura de rezistenţă - uzura 90%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%

- instalaţii funcţionale - uzura 100%

- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

0,4 x 80 + 0,17 x 90 + 0,25 x 100 + 0,18 x 100 = 90,3 %

După opinia evaluatorului coeficientului de uzură fizică mai aproape de realitate este cel determinat conform pct. 3.2.2

1.3. Costul de inlocuire curent la data : 02.03.2026

$C_r = C_a$ x (100 – U_f) : 100 = 177491 lei x (100 – 90,3) : 100 =17217 lei, TVA inclus.

Rotunjit Costul de inlocuire = 14 470 lei, fara TVA

OBIECTUL : Cladire – Adapost animale
Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

1.1. Date despre constructie

1.1.1. Partea de construcţie

- infrastructura : fundaţie din beton
- structura de rezistenţă : zidarie portanta din caramida si b.c.a
- pereţi exteriori : caramida si b.c.a
- pereţi interiori : caramida si b.c.a
- planşee sipca tavanita
- ➢acoperiş : sarpanta lemn, invelitoare placi ondulate de azbociment
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : spoieli cu lapte de var la interior deteriorate
- pardoseli : beton
- tâmplărie : lemn

1.1.2. Partea de instalaţii

- instalaţii electrice :da
- instalaţii sanitare : nu
- instalaţii de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită,Ac : 232 m^2 ;
- aria desfăşurată, Ad : 232 m^2 ;

➢ înălţimea : 2,10 m

1.3. Clacului Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcţiei ajustata se determină pornindu-se de la costul de inlocuire din Indreptar tehnic Matrix Rom- costul de inlocuire de nou pentru : **grajduri pentru vaci- zidarie portanta cu stalpi din beton armat monolit si sarpanta din lemn, fisa nr.28.**

- Indicatorul costului de înlocuire : 4789,47 lei /m^2 Ad, TVA inclus
- Termeni de ajustare :

Se scade : cofraje obisnuite, cofraje din panouri, confectii metalice, invelitori tigla ceramica, hidroizolatii, trotuare, alte lucrari de rezistenta, lucrari de finisaje, lucrari de instalatie, diverse, organizare, proiectare.

Rezulta : 4789,47 – 57- 100- 98,8- 787,5- 16,8- 43,5- 63,18- 1081,41- 90,47- 395,46= 2055,35 lei/mpAd

Costul unitar C_u = 2055,35 lei/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

C_i = Ad x Cu =232 m^2 x 2055,35lei /m^2 = 476841 lei, TVA inclus

2. Actualizarea costului de inlocuire (de nou) la nivel 10.03.2026

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

C_a = Ci = 476 841lei, TVA inclus

3. Stabilirea costului de inlocuire (de nou) la data : 10.03.2026

3.1. Stabilirea deprecierii (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida si b.c.a

3.1.1.2. Condiţii de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiţii satisfacatoare cu infiltratii din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei in fundatii si peretii cladirii.

3.1.1.3. Condiţii de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistenţă, în interior si în exterior. Se apreciază condiţii de mediu normale.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistenta si finisaje, plansee si invelitoare.

Se apreciază stare de uzura avansata a cladirii.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

Din informatia proprietarului rezultă că mijlocul fix a fost pus în funcţiune în anul 1975, având o vechime de 51 ani.

Formula prin care se determina deprecierea este :

3.2.1. Se determină pe baza elementelor de mai sus cu ajutorul Normativului P 135 – 99 conform anexei nr. 9, pentru o vechime de 51 ani, rezultă Uf = 71,8 %, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

3.2.2. Stabilirea coeficientului de uzură prin metoda bazată pe analiza situaţiei reale din teren :

- Se împarte obiectul în subansamble conform anexei 45 din GHID–indicativ P 135-99 :

- structura de rezistenţă - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalaţii funcţionale - uzura 12%

- Se stabileşte gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :

Rezultă :

- structura de rezistenţă - uzura 90%
- anvelopa - uzura 95%
- finisaje - uzura 100%
- instalaţii funcţionale - uzura 100%

- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

0,58 x 90 + 0,25 x 95 + 0,05 x 100 + 0,12 x 100 = 95 %

După opinia evaluatorului coeficientului de uzură fizică mai aproape de realitate este cel determinat conform pct. 3.2.2

3.2.3 Depreciere functionala estimata : Uf = 0%

3.2.4. Depreciere externa estimata : De= 0%

Cic= C_ax (100- U_f) :100x (100- De) :100x (100- D_f) :100= 476 841x (100-95) :100x (100-0) : 100x (100-0) :100= 23 842 lei, TVA inclus

1.4. Costul de inlocuire curent la data : 10.03.2026

Rotunjit : Costul de inlocuire = 23 840 lei, fara TVA

OBIECTUL : Sera

Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

La inspectia din teren a proprietatii s-a constatat ca sera este demolata.

In documentatia foto se vede doar conturul fundatiei serei.

OBIECTUL : Bazin
Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

1.1. Date despre constructie

1.1.1. Partea de construcţie

- infrastructura : fundaţie din beton
- structura de rezistenţă : metalica
- pereţi exteriori : metal
- pereţi interiori : metal
- planşee : nu
- acoperiş : nu
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : beton
- tâmplărie : metalica la usi, lemn la ferestre

1.1.2. Partea de instalaţii

- instalaţii electrice :nu
- instalaţii sanitare : nu
- instalaţii de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită,Ac : 15 m^2 ;
- aria desfăşurată, Ad : 15 m^2 ;
- volum : 15 mc

1.3. Clacului Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcţiei ajustata se determină pornindu-se de la costul de inlocuire din Evaluarea rapida a constructiilor –cladiri si constructii speciale pentru depozitare- Catalog 1965.

- Indicatorul costului de înlocuire : 950 lei /mc, TVA inclus
- Termeni de ajustare : nu

Pentru actualizarea costului de reconstructie se aplica indicii de actualizare a cladirilor elaborati de INCERC. Publicati in Buletinul documentar Expertiza tehnica- CET-R- Dec.2018.

Constructii speciale depozitare = 23.368,059 si indicele suplimentar de actualizare pentru perioada dec. 2018- februarie 2026= 1,6331 (INS-IPC).

Costul unitar C_u = 950 lei/mc

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

C_i = Vd x Cu =15 mc x 950 lei /mc = 14 250 lei rol =1,425 lei ron

2. Actualizarea costului de inlocuire (de nou) la nivel 22.09.2021

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = Ci$ = 1,425x 23.368,059x 1,6331= 54 381 lei RON

3. Stabilirea costului de inlocuire (de nou) la data : 10.03.2026

3.1. Stabilirea deprecierii (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : metalica

3.1.1.2. Condiţii de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiţii normale.

3.1.1.3. Condiţii de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistenţă, în interior si în exterior. Se apreciază condiţii de mediu necorespunzatoare.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistenta si finisaje.

Se apreciază stare de uzura avansata a bazinului.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

Din informatia proprietarului rezultă că mijlocul fix a fost pus în funcţiune în anul 1975, având o vechime de 51 ani.

Formula prin care se determina deprecierea este :

3.2.1. Se determină pe baza elementelor de mai sus cu ajutorul Normativului P 135 – 99 conform anexei nr. 31, pentru o vechime de 51 ani, rezultă Uf = 90 %, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

3.2.2. Stabilirea coeficientului de uzură prin metoda bazată pe analiza situaţiei reale din teren :

- Se împarte obiectul în subansamble conform anexei 45 din GHID–indicativ P 135-99 :
  - structura de rezistenţă - uzura 60%
  - anvelopa - uzura 20%
  - finisaje - uzura 8%
  - instalaţii funcţionale - uzura 12%
- Se stabileşte gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :

Rezultă :

- structura de rezistenţă - uzura 85%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalaţii funcţionale - uzura 100%

- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

0,6 x 90 + 0,2 x 100 + 0,08 x 100 + 0,12 x 100 = 94 %

După opinia evaluatorului coeficientului de uzură fizică mai aproape de realitate este cel determinat conform pct. 3.2.2

1.5. Costul de inlocuire curent la data : 22.09.2021

$C_r = C_a$ x (100 – U_f) : 100x (100-Df) :100x (100- De) :100= 54 381x (100-94) :100x (100-0) :100x (100-0) :100= 3 263 lei, TVA inclus

Rotunjit Costul de inlocuire = 2 740 lei, fara TVA

OBIECTUL : Patul
Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

1.1. Date despre constructie

1.1.1. Partea de construcţie

- infrastructura : fundaţie din beton
- structura de rezistenţă : metalica
- pereţi exteriori : nu
- pereţi interiori : nu
- planşee : nu
- acoperiş : placi ondulate de azbociment
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : beton
- tâmplărie : nu

1.1.2. Partea de instalaţii

- instalaţii electrice :nu
- instalaţii sanitare : nu
- instalaţii de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită,Ac : 67 m^2 ;
- aria desfăşurată, Ad : 67 m^2 ;
- înălţimea : 2,70 m

1.3. Clacului Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcţiei ajustata se determină pornindu-se de la costul de inlocuire din Catalog Costuri de reconstructie- inlocuire constructii speciale agricole- IROVAL 2010- sopron cu structura metalica (SMIA ZFM),pag.180

- Indicatorul costului de înlocuire : 721,7 lei /m^2 Ad,fara TVA
- Termeni de ajustare : nu

Costul unitar C_u= 721,7 lei/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

C_i= Ad x Cu =67 m^2 x 721,7 lei /m^2 = 48.354 lei

2. Actualizarea costului de inlocuire (de nou) la nivel 10.03.2026

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

C_a = Ci = 48.354 lei,

3. Stabilirea costului de inlocuire (de nou) la data : 10.03.2026

3.1. Stabilirea deprecierii (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : metalica

3.1.1.2. Condiţii de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiţii necorespunzatoare cu infiltratii majore din cauza zonei iunundabile care permite patrunderea apei din ploaie in fundatii si structura metalica.

3.1.1.3. Condiţii de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistenţă, în interior si în exterior. Se apreciază condiţii de mediu corespunzatoare.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistenta si finisaje, plansee si invelitoare,

Se apreciază stare de uzura avansata a patului.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

Din informatia proprietarului rezultă că mijlocul fix a fost pus în funcţiune în anul 1975, având o vechime de 51 ani.

Formula prin care se determina deprecierea este :

3.2.1. Se determină pe baza elementelor de mai sus cu ajutorul Normativului P 135 – 99 ; conform anexei nr. 11-Patule pentru depozitare porumb, pentru o vechime de 51 ani, rezultă Uf = 95 %, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

3.2.2. Stabilirea coeficientului de uzură prin metoda bazată pe analiza situaţiei reale din teren :

- Se împarte obiectul în subansamble conform anexei 45 din GHID–indicativ P 135-99 :

- structura de rezistenţă - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalaţii funcţionale - uzura 12%

- Se stabileşte gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :

Rezultă :

- structura de rezistenţă - uzura 85%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalaţii funcţionale - uzura 100%

- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

0,58 x 90 + 0,25 x 100 + 0,05 x 100 + 0,12 x 100 = 95 %

După opinia evaluatorului coeficientului de uzură fizică mai aproape de realitate este cel determinat conform pct. 3.2.2

1.6. Costul de inlocuire curent la data : 22.09.2021

$C_r = C_a$ x (100 – U_f) : 100 = 48 354 lei x (100 – 95) : 100x(100-0) :100x (100-0) :100= 2 418 lei

Rotunjit Costul de inlocuire = 2 420 lei

OBIECTUL : Cladire – Adapost animale
Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

1.1. Date despre constructie

1.1.1. Partea de construcţie

- infrastructura : fundaţie din beton
- structura de rezistenţă : zidarie portanta din caramida
- pereţi exteriori : caramida
- pereţi interiori : caramida
- planşee : sipca tavanita
- ➢acoperiş : sarpanta lemn, invelitoare placi azbociment
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : spoieli cu lapte de var-deteriorate
- pardoseli : beton

- tâmplărie : lemn

1.1.2. Partea de instalaţii

- instalaţii electrice :da
- instalaţii sanitare : nu
- instalaţii de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită,Ac : 193 m^2 ;
- aria desfăşurată, Ad : 193 m^2;
- înălţimea : 2,10 m

1.3. Claculul Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcţiei ajustata se determină pornindu-se de la costul de inlocuire din Indreptar tehnic Matrix Rom- costul de inlocuire de nou pentru : **grajduri pentru vaci- zidarie portanta sarpanta din lemn, fisa nr.28.**

- Indicatorul costului de înlocuire : 2554,28 lei /m^2 Ad, TVA inclus
- Termeni de ajustare :

Se scade : cofraje obisnuite, cofraje din panouri, conf metalice, invelitori tigla ceramica, hidroizolatii, trotuare,alte lucrari de rezistenta, lucrari de finisaje, lucrari de instalatie, diverse, organizare, proiectare.

Rezulta : 4789,47- 57-100-98,8-787,5-16,8- 43,5-63,18- 1081,41-90,47-395,46= 2055,35 lei/mpAd

Costul unitar C_u = 781,80 lei/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

C_i = Ad x Cu =193 m^2 x 2055,35 lei /m^2 = 396 683 lei, TVA inclus

2. Actualizarea costului de inlocuire (de nou) la nivel 10.03.2026

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

C_a = Ci = 396 683 lei, TVA inclus

3. Stabilirea costului de inlocuire (de nou) la data : 10.03.2026

3.1. Stabilirea deprecierii (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiţii de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiţii satisfacatoare cu infiltratii din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei din ploaie in fundatii si peretii cladirii.

3.1.1.3. Condiţii de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistenţă, în interior si în exterior.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistenta si finisaje, plansee si invelitoare.
Se apreciază stare de uzura avansata a cladirii.
3.1.1.5. Vechimea obiectului
Din informatia proprietarului rezultă că mijlocul fix a fost pus în funcţiune în anul 1975, având o vechime de 51 ani.

Formula prin care se determina deprecierea este :

3.2.1. Se determină pe baza elementelor de mai sus cu ajutorul Normativului P 135 – 99 conform anexei nr. 9-Cladiri agrozootehnice, pentru o vechime de 51 ani, rezultă Uf = 71,8 %, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.
3.2.2. Stabilirea coeficientului de uzură prin metoda bazată pe analiza situaţiei reale din teren :
- Se împarte obiectul în subansamble conform anexei 45 din GHID–indicativ P 135-99 :

- structura de rezistenţă - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalaţii funcţionale - uzura 12%

- Se stabileşte gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :
Rezultă :

- structura de rezistenţă - uzura 90%
- anvelopa - uzura 90%
- finisaje - uzura 100%
- instalaţii funcţionale - uzura 100%

- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

0,58 x 90 + 0,25 x 100 + 0,05 x 100 + 0,12 x 100 = 95 %

După opinia evaluatorului coeficientului de uzură fizică mai aproape de realitate este cel determinat conform pct. 3.2.2
3.2.3 Deprecierea functionala estimata : Df= 0 %
3.2.4. Deprecierea externa estimata : De= 0 %

1.7. Costul de inlocuire curent la data : 10.03.2026
$C_{ic} = C_a$ x (100 – U_f) : 100x (100-Df) :100x (100- De) :100 = 396 683 lei x (100 – 95) : 100x (100-0) :100x (100-0) :100 =19 834 lei, TVA inclus.

Rotunjit Costul de inlocuire = 16 670 lei, fara TVA

OBIECTUL : **Cladire – Adapost pasari**
Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

1.1. Date despre constructie

1.1.1. Partea de construcţie

- infrastructura : fundaţie din beton
- structura de rezistenţă : metalica
- pereţi exteriori : nu
- pereţi interiori : nu
- planşee : nu
- acoperiş : nu
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : nu
- tâmplărie : nu

1.1.2. Partea de instalaţii

- instalaţii electrice :nu
- instalaţii sanitare : nu
- instalaţii de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită,Ac : 36 m^2 ;
- aria desfăşurată, Ad : 36 m^2;
- înălţimea : 2,10 m

1.3. Clacului Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcţiei ajustata se determină pornindu-se de la costul de inlocuire din Catalogul costuri de reconstructie- inlocuire Constructii speciale agricole- IROVAL 2010 – sopron cu structura metalica.

- Indicatorul costului de înlocuire : 721,7 lei /m^2 Ad, fara TVA
- Termeni de ajustare : nu

Costul unitar C_u = 721,70 lei/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

C_i = Ad x Cu =36 m^2 x 721,7 lei /m^2 = 25.981 lei

2. Actualizarea costului de inlocuire (de nou) la nivel 10.03.2026

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

C_a = Ci = 25 981 lei

3. Stabilirea costului de inlocuire (de nou) la data : 10.03.2026

3.1. Stabilirea deprecierii (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:
3.1.1.1. Structura obiectului : metalica
3.1.1.2. Condiţii de exploatare a obiectului :
Obiectul este exploatat în condiţii satisfacatoare cu infiltratii din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei din ploaie in fundatii si structura metalica.
3.1.1.3. Condiţii de mediu existente
S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistenţă, în interior si în exterior.
3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului
Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistenta si finisaje, plansee si invelitoare.
Se apreciază stare de uzura avansata a adapostului.
3.1.1.5. Vechimea obiectului
Din informatia proprietarului rezultă că mijlocul fix a fost pus în funcţiune în anul 1975, având o vechime de 51 ani.

Formula prin care se determina deprecierea este :

3.2.1. Se determină pe baza elementelor de mai sus cu ajutorul Normativului P 135 – 99 conform anexei nr. 9, pentru o vechime de 51 ani, rezultă Uf = 95 %, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.
3.2.2. Stabilirea coeficientului de uzură prin metoda bazată pe analiza situaţiei reale din teren :
- Se împarte obiectul în subansamble conform anexei 45 din GHID–indicativ P 135-99 :

- structura de rezistenţă - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalaţii funcţionale - uzura 12%

- Se stabileşte gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :
Rezultă :

- structura de rezistenţă - uzura 85%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalaţii funcţionale - uzura 100%

- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

0,58 x 90 + 0,25 x 100 + 0,05 x 100 + 0,12 x 100 = 95 %

După opinia evaluatorului coeficientului de uzură fizică mai aproape de realitate este cel determinat conform pct. 3.2.2

1.8. Costul de inlocuire curent la data : 10.03.2026
$C_{ic} = C_a$ x (100 – U_f) : 100= 25 981 lei x (100-95) :100x (100-0) :100x (100-0) :100= 1299 lei

Rotunjit Costul de inlocuire = 1 300 lei, fara TVA

OBIECTUL : Cladire – WC
Amplasament : U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF) : 51 ani (1975)

1.1. Date despre constructie

1.1.1. Partea de construcţie

- infrastructura : fundaţie din beton
- structura de rezistenţă : zidarie portanta din caramida
- pereţi exteriori : caramida
- pereţi interiori : caramida
- planşee : sipca tavanita
- ➢acoperiş : sarpanta lemn, invelitoare placi azbociment
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : spoieli cu lapte de var-deteriorate
- pardoseli : nu
- tâmplărie : nu

1.1.2. Partea de instalaţii

- instalaţii electrice :nu
- instalaţii sanitare : nu
- instalaţii de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită,Ac : 3 m^2 ;
- aria desfăşurată, Ad : 3 m^2 ;
- înălţimea : 2,20 m

1.3. Clacului Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcţiei ajustata se determină pornindu-se de la Catalogul nr.118 pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor sanitare si sociale/1965.
Fisa nr. 16- cantina indicatori ai valorii de inlocuire pentru grup sanitar (WC).

- Indicatorul costului de înlocuire : 850 ROL /m^2 Ad, TVA inclus
- Termeni de ajustare :

Se scade : 10 lei ROL/m^2Ad pt. fiecare 0,10 m, inaltimi mai mici de 3,2 m.

Costul unitar C_u= 850-10x10= 750 lei ROL/m^2Ad

Costul unitar C_u = 750 lei ROL/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

C_i = Ad x Cu =3 m^2 x 750 lei /m^2 = 2250 lei ROL= 0,225 lei RON

2. Actualizarea costului de inlocuire (de nou) la nivel 22.09.2021

2.1. Indice de actualizare K_a= 29.104,137/ Catalog 1965 dec.2018

K_s= 1,6331 (INS-IPC, perioada dec.2018- febr.2026)

2.2. Costul de înlocuire actualizat

C_a = Ci ***= 0,225x 29.104,13x 1,6331= 10 694 lei***

3. Stabilirea costului de inlocuire (de nou) la data : 10.03.2026

3.1. Stabilirea deprecierii (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiţii de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiţii necorespunzatoare cu infiltratii din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei din ploaie in fundatii si peretii cladirii.

3.1.1.3. Condiţii de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistenţă, în interior si în exterior.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistenta si finisaje.

Se apreciază stare de uzura avansata a cladirii.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

Din informatia proprietarului rezultă că mijlocul fix a fost pus în funcţiune în anul 1975, având o vechime de 51 ani.

Formula prin care se determina deprecierea este :

3.2.1. Se determină pe baza elementelor de mai sus cu ajutorul Normativului P 135 – 99 conform anexei nr. 9, pentru o vechime de 51 ani, rezultă Uf = 63,4 %, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

3.2.2. Stabilirea coeficientului de uzură prin metoda bazată pe analiza situaţiei reale din teren :

- Se împarte obiectul în subansamble conform anexei 45 din GHID–indicativ P 135-99 :

- structura de rezistenţă - uzura 40%

- anvelopa - uzura 17%
- finisaje - uzura 25%
- instalaţii funcţionale - uzura 18%

- Se stabileşte gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :

Rezultă :

- structura de rezistenţă - uzura 90%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalaţii funcţionale - uzura 100%

- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

0,4 x 90 + 0,17 x 100 + 0,25 x 100 + 0,18 x 100 = 90 %

După opinia evaluatorului coeficientului de uzură fizică mai aproape de realitate este cel determinat conform pct. 3.2.2

1.9. Costul de inlocuire curent la data : 10.03.2026

$C_{ic} = C_a$ x (100 – U_f) : 100= 10 694 lei x (100-90) :100= 1 069 lei

Rotunjit Costul de inlocuire = 1 070 lei, fara TVA

Evaluarea terenului

Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

In cazul analizat preturile din ofertele de pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt intre 0.96-0,97 euro/mp. Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatior, deschidere, utilitati, suprafata, etc.

Tinand cont de informatiile disponibile, amplasamentul in zona, utilitati, posibilitati de acces, valoarea unitara (euro/mp) a terenului luata in considerare : 1,12 euro/mp.

Tinand seama de considerentele prezentate valoarea totala estimata a terenului supus evaluarii este:

V teren = 33 600 euro, echivalent 163 640 lei

Mai jos este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda cornparatiei de piata.

Nr. Crt.	Elemente de comparatie	TERENURI COMPARABILE				
		Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
0	1	2	3	4	5	
Suprafata (mp)		30 000	68 7022	11 874	16 700	
Elemente specifice tranzactiei						
1	Pret oferta/vanzare (euro/mp)		0,97	0,96	0,96	
	Tipul		Aviz final	Aviz final	Aviz final	
	Cuantum ajustare %	0%	0%	-10%	-10%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0	0	0	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,97	0,96	0,96	
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,9	0,9	0,72	
3	Restrictii de utilizare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,00	
	Pret corectat		0,97	0,96	0,96	
4	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,97	0,96	0,96	
5	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,05	0,05	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,97	0,96	0,96	
6	Conditii ale pietei	martie 2026	ianuarie 2024	ianuarie 2024	ianuarie 2024	
	Cuantum ajustare %		+5,0%	+5,0%	+5,0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,05	0,0	0,0	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		1,02	1,01	1,01	
7	Localizare	intravilan,la cca 1km. de marginea satului	extravilan	extravilan	extravilan	
	Cuantum ajustare %		+5%	+5%	+5%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		+0,05	+,05	+0,05	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		1,07	1,06	1,06	
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	30.000	68 702	11 874	16 700	
	Cuantum ajustare %		0%	+5%	+5%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	-0,05	-0,05	
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
10	Topografia	Plana	Plana	Plana	Plana	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	

11	Utilitati	Electric, apa	fara	fara	fara	
	Cuantum ajustare %		+5%	+5%	+5%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,05	0,05	0,05	
12	Acces	DE	DE	DE	DE	
	Cuantum ajustare %		+0%	+0%	+0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,05	0,05	0,05	

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Total ajustare caracteristici fizice %		5%	10%	10%	
	Total ajustare caracteristici fizice(euro/mp)		0,1	0,15	0,15	
	PRET CORECTAT (euro/mp)		1,12	1,21	1,21	
14	Constructie demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Valoare corectie %		0%	0%	0%	
	Valoare corectie (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		1,12	1,21	1,21	
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			0,05	0,10	0,10	
Ajustare totala procentuala absoluta%			5%	10%	10%	
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila :			A			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp)			1,07			
Valoare de piata:		**33 600 Euro**		echivalent a 163 640lei		

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie

- Comparabilele utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt avizxe finale. Nu sunt necesare ajustari .

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate al comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari

Restrictii de utilizare

Restrictii de utilizare pentru proprietatea de evaluat, incadrata „teren intravilan pentru infiintarea de lucrari agricole", pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustari.

Conditii de finantare

Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare – pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.

Conditii de piata (data)

In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.

Ajustarea pentru localizare

Zona de amplasare a proprietatii subiect este : Comuna Slobozia, Drumul strategic.
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de subiect si anume in extravilan, s-au in vedere ajustari de +5% pentru comparabile.

Ajustarea pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustare.
Comparabila B, necesita ajustare de+5%,fiind inferioara propritatii subiect.
Comparabila C, necesita ajustare de+5%, fiind inferioara propritatii subiect . Valoarea ajustarilor s-a stabilit pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaste o diferenta in pretul platit doar pentru o diferenta semnificativa intre suprafata comparabilelor si suprafata proprietatii de evaluat)

Ajustari pentru destinatia terenului

In mod normal camparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat – dar, exista si situatii cand nu se gasesc informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat:

Destinatia terenului A - arabil - diferita de a proprietatii subiect se impune ajustare de +5%

Destinatia terenului B - arabil - diferita de a proprietatii subiect se impune ajustare de +5%
Destinatia terenului C - arabil - diferita de a proprietatii subiect se impune ajustare de +5%
Comparabilele sunt inferioare proprietatii subiect.

Ajustari pentru topografie

Deoarece comprabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
0%
Deoarece comprabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
0%
Deoarece comprabila C are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce are o forma diferita fata de forma terenului de evaluat.

Ajustari pentru utilitati

Deoarece comparabila A este inferioara, am aplicat o ajustare de : +5%0%
Deoarece comparabila B este inferioara, am aplicat o ajustare de : +5%%
Deoarece comparabila C este inferioara, am aplicat o ajustare de : +5%%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de de cele care sunt prezentate la proprietatea subiect.

Corectii pentru starea terenului (liber/construit)

Comparabila A - Teren liber, nu se aplica corectie
Comparabila B - Teren liber , nu se aplica corectie
Comparabila C - Teren liber, nu se aplica corectie

Valoarea corectiilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren liber de constructii, fata de terenul evaluat in ipoteza liber de constructii.

Corectii pentru acces

Deoarece comparabila A are acces din DE, similar proprietatii subiect ,se aplica o ajustare: 0%%
Deoarece comparabila B are acces din DE, similar proprietatii subiect ,se aplica o ajustare: 0%%
Deoarece comparabila C are acces din DE, similar proprietatii subiect ,se aplica o ajustare: 0%%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de acces diferit fata de drumul pe care se face accesul catre proprietatea subiect.

Ajustari pentru alti factori

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari
0%
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari
0%
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari
0%

Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de amenajari diferite fata de proprietatea subiect.

MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC SOCIAL SI DE MEDIU PRIVIND JUSTIFICAREA INCHIRIERII TERENULUI

Judetul Giurgiu prin Consiliul Judetean Giurgiu detine imobilul : Ferma Agricola Ecologica Slobozia,aflat in domeniul privat al judetului situat in comuna Slobozia inscris in cartea funciara nr. 38081 Slobozia, compus din:,

-teren intravilan neimprejmuit in suprafata de 65 000mp,**din care 30.000mp fac obiectul infiintarii unor culturi agricole**

-cladirilE C1-C8

In vederea identificarii unor surse de venit la bugetul judetului si pentru valorificarea potentialului imobilului,Consiliul Judetaen Giurgiu intentioneaza inchirierea suprafetei de 30 000mp din terenul intravilan imprejmuit si a cladirilo functionale, care fac parte din imobilul mai sus mentionat ,conform planului de situatie anexat, in scopul infiintarii unor culturi agricole(legume,cereale etc.)

In vederea acestor demersuri, trebuie avute in vedere recomandarea Comisiei Europene de abrogare totala si expresa a Legii nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor, cu modificarile si completarile ulterioare, coroborata cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata in anul 2004 si actualizata 2017, privind reglementarea regimului juridic al contractelor de concesiune si inchiriere.

Din punct de vedere social, oportunitatea privind inchirierea acestei suprafete, duce la exploatarea rationala si preocuparea pentru calitatea mediului, a fiecarei parcele de teren si a punerii ei in valoare in folosul comunitatii.

In privinta respectarii problemelor de mediu, se presupune cao data cu desemnarea chiriasului vor fi insusite de común acord prevederile legale in domeniul normelor obligatorii de exploatare.

Se va evita astfel pericolul de proliferare a suprafetei de terenuri ce raman uneori nefolosite din varii motive(conditii meteo,sociale,climaterice)care ar putea contribui negativ la un aspect dezolant si neplacut al zonei.

Din punct de vedere economic, redeventa obtinuta prin concesionarea terenurilor neproductive arabil aflat in studiu, inseamna incasari care se fac venit la bugetul local pe de o parte, iar pe de alta parte, se pot realiza alte incasari din plata impozitului aferent. Din punct de vedere legislativ scoaterea la licitatie pentru inchirierea unor bunuri din domeniul privat este sustinuta si de prevederile din legea nr.215/2001, republicata.

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Valoarea minima a chiriei anuale este data de raportul dintre valoarea terenului concesionat si durata de 25 ani, cit reprezinta conform Legii nr. 50/1991 timpul de recuperare a pretului de vinzare a terenului.

MODUL DE ACORDARE A INCHIRIERII

Inchirierea se va acorda in conformitate cu prevederile legii si ale Hotararii Consiliului Local al com.Slobozia.

DURATA ESTIMATIVA A PERIOADEI DE INCHIRIERE

Avand in vedere ca terenul si cladirile vor fi inchiriate,Consiliul Judetean va stabili perioada de inchiriere .

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundarnentata si sernnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de inforrnatii.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metcda. scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:
Precizia unei evaluari este rnasurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:
Adecvarea si precizia influenteaze *calitatea* si relevanta rezultatelor unei rnetode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea* informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie/oferta comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala. va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile

Luand in calcul *criteriul odecvarii,* cea mai potrivita metoda, avand in vedere tipul de proprietate (teren intravilan) si cladiri,scopul evaluarii, este metoda comparatiei directe pentru teren si abordarea prin cost-costul de inlocuire pentru cladiri Aceste metode indeplinessc *criteriul preciziei* si *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor.*
Luand in considerare cele de mai sus valorile estimate sunt :

Teren = 163 640 lei

Sediu = 14 470 lei

Adapost animale(232 mp.)= 23 840 lei

Sera= 0,00 lei

Bazin = 2 740 lei

Patul= 2 420 lei

Adapost animale(193 mp.)= 16 670 lei

Adapost pasari= 1 300 lei

Wc= 1 070 le

TOTAL = 226 150 lei

- Valoarea minima a chiriei anuale propusă de evaluator pentru teren(30 000mp.) si cladirile C1-C8 este:

V_{chirie} =226 150 lei:25 ani=9 046 lei/an sau 754 lei/luna.

Gradinaru Gheorghe,
Evaluator autorizat,membru titular ANEVAR

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
CUI 4938042, Giurgiu, str.București, nr.10
Cont Trezoreria Giurgiu
tel 0372462620, fax 0372462666

COMANDĂ

nr.3363 din 18.02.2026

Către,

GRĂDINARU G. GHEORGHE - evaluator autorizat ANEVAR

Nr. crt.	Denumire produs/serviciu	U/M	Cantitate	Preț unitar Lei fără TVA	Valoare Lei fără TVA
1	Elaborarea unui raport de evaluare pentru suprafața de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", conform planului de situație anexat, în scopul înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.).	serv	1	5.700,00	5.700,00
	TOTAL				**5.700,00**

p.PREȘEDINTE,
TOMA FLORIN PETCU
ADMINISTRATOR PUBLIC,
DUMITRESCU SILVIU ANDREI

DIRECTOR EXCUTIV,
BURCEA DANIELA

ȘEF SERVICIU,
MIHĂILĂ ALIN

CONSILIER,
ION CLAUDIA

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	125676
Ziua	30
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195274088

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38081 Slobozia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	38081	65.000	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 30119;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	38081-C1	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; sediu
A1.2	38081-C2	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:232 mp; S. construita desfasurata:232 mp; adapost animale
A1.3	38081-C3	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:66 mp; sera
A1.4	38081-C4	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; bazin
A1.5	38081-C5	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; patul
A1.6	38081-C6	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:193 mp; S. construita desfasurata:193 mp; adapost animale
A1.7	38081-C7	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; adapost pasari
A1.8	38081-C8	Jud. Giurgiu, UAT Slobozia, Loc. Slobozia	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; WC

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
124752 / 26/09/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Slobozia); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 38081 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 7507.	A1
Act Normativ nr. 456/2009, din 15/04/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	2) **JUDETUL GIURGIU**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 440/N)	
Act Administrativ nr. 13, din 20/04/2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA (Adeverinta nr. 545 din 20.04.2010 elib. de Primaria com. Slobozia.I);		
B3	Se noteaza trecerea terenului (imobilului) de sub A.1 din extravilan in intravilan.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
Act Administrativ nr. 38, din 28/04/2010 emis de D.A.D.R.GIURGIU (Aviz nr. 12028/26-04-2010 emis de O.C.P.I. GIURGIU;);		
B4	se noteaza scoaterea definitiva din circuitul agricol a terenului de sub A.1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
Act Normativ nr. 456/2009, din 15/04/2009 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
	1) **CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU**	

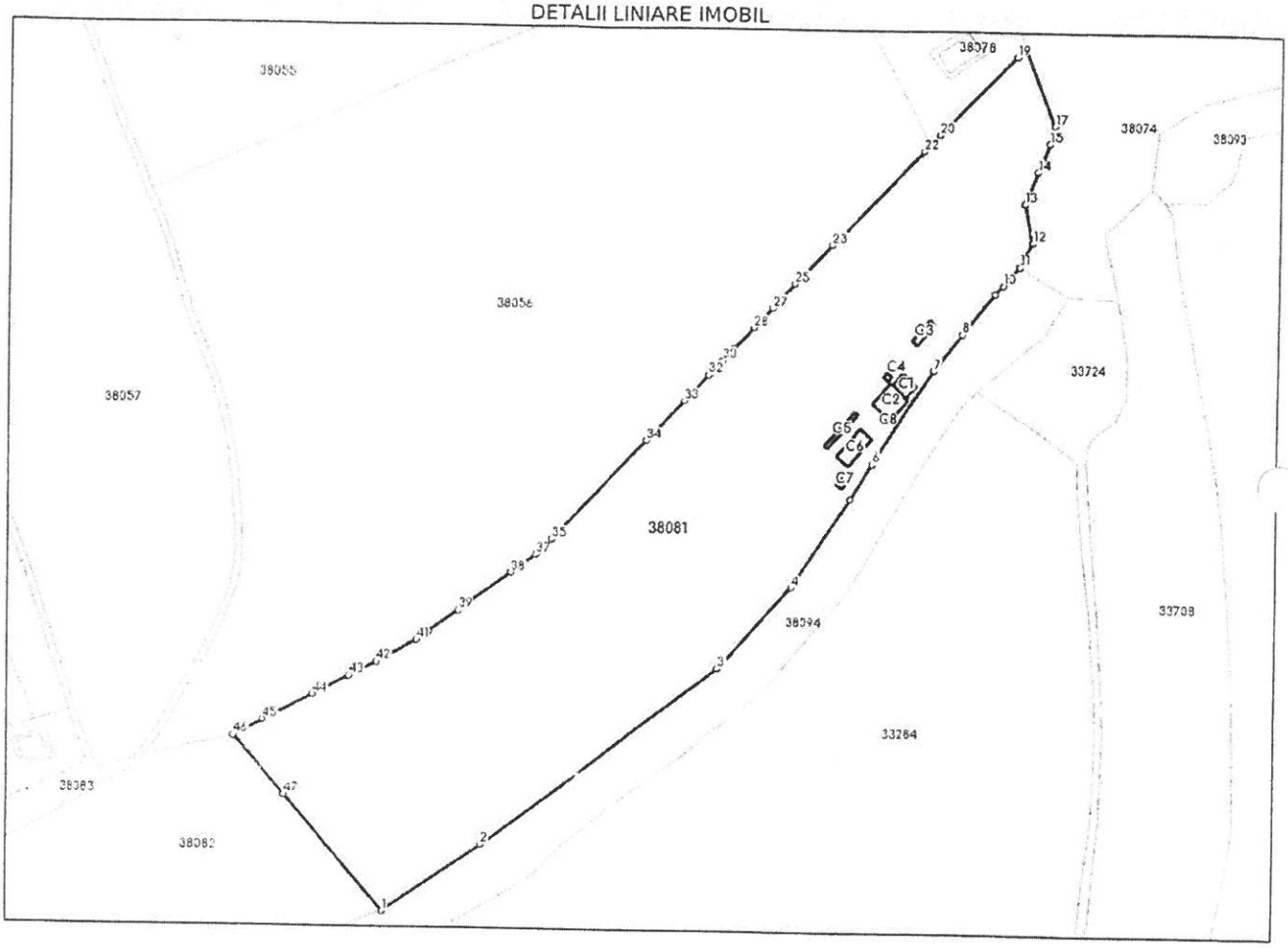
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
38081	65.000	imobil inscris in CF sporadic 30119;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	65.000	69	354	-	DOMENIU PUBLIC

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	38081-C1	constructii administrative si social culturale	109	Cu acte	S. construita la sol:109 mp; S. construita desfasurata:109 mp; sediu
A1.2	38081-C2	constructii industriale si edilitare	232	Cu acte	S. construita la sol:232 mp; S. construita desfasurata:232 mp; adapost animale
A1.3	38081-C3	constructii industriale si edilitare	66	Cu acte	S. construita la sol:66 mp; S. construita desfasurata:66 mp; sera
A1.4	38081-C4	constructii industriale si edilitare	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; bazin
A1.5	38081-C5	constructii industriale si edilitare	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; patul

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

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.6	38081-C6	constructii industriale si edilitare	193	Cu acte	S. construita la sol:193 mp; S. construita desfasurata:193 mp; adapost animale
A1.7	38081-C7	constructii industriale si edilitare	36	Cu acte	S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; adapost pasari
A1.8	38081-C8	constructii anexa	3	Cu acte	S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; WC

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
1	573.572,928 260.951,197	2	573.630,511 260.991,271	70.155
4	573.810,533 261.145,559	5	573.844,468 261.197,48	62.027
7	573.892,484 261.273,706	8	573.908,999 261.295,48	27.329
10	573.931,658 261.324,812	11	573.940,784 261.335,877	14.343
13	573.943,271 261.373,021	14	573.950,363 261.392,086	20.341
16	573.958,964 261.415,516	17	573.959,06 261.419,331	3.816
19	573.937,828 261.459,616	20	573.894,478 261.412,914	63.72
22	573.885,39 261.403,124	23	573.832,553 261.347,46	76.748
25	573.810,954 261.324,378	26	573.803,715 261.316,365	10.799
28	573.787,144 261.298,022	29	573.775,937 261.285,617	16.718
31	573.762,428 261.270,663	32	573.761,508 261.269,645	1.372
34	573.725,427 261.230,48	35	573.669,673 261.171,798	80.945
37	573.660,646 261.162,63	38	573.646,414 261.151,779	17.897
40	573.598,769 261.116,337	41	573.592,002 261.111,392	8.381
43	573.552,839 261.089,956	44	573.532,056 261.078,58	23.693
46	573.486,84 261.053,831	47	573.516,115 261.019,073	45.444

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
2	573.630,511 260.991,271	3	573.767,87 261.097,18	173.448
5	573.844,468 261.197,48	6	573.857,336 261.218,12	24.323
8	573.908,999 261.295,48	9	573.927,358 261.319,684	30.379
11	573.940,784 261.335,877	12	573.947,893 261.350,008	15.818
14	573.950,363 261.392,086	15	573.956,484 261.408,767	17.769
17	573.959,06 261.419,331	18	573.942,992 261.464,501	47.943
20	573.894,478 261.412,914	21	573.888,845 261.406,96	8.196
23	573.832,553 261.347,46	24	573.817,071 261.331,15	22.488
26	573.803,715 261.316,365	27	573.797,879 261.309,906	8.705
29	573.775,937 261.285,617	30	573.769,218 261.278,18	10.023
32	573.761,508 261.269,645	33	573.747,365 261.253,989	21.098
35	573.669,673 261.171,798	36	573.661,796 261.163,507	11.436
38	573.646,414 261.151,779	39	573.616,108 261.129,009	37.907
41	573.592,002 261.111,392	42	573.568,361 261.098,452	26.951
44	573.532,056 261.078,58	45	573.503,827 261.063,129	32.181
47	573.516,115 261.019,073	1	573.572,928 260.951,197	88.515

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment
3	573.767,87 261.097,18	4	573.810,533 261.145,559	64.503
6	573.857,336 261.218,12	7	573.892,484 261.273,706	65.766
9	573.927,358 261.319,684	10	573.931,658 261.324,812	6.692
12	573.947,893 261.350,008	13	573.943,271 261.373,021	23.473
15	573.956,484 261.408,767	16	573.958,964 261.415,516	7.19
18	573.942,992 261.464,501	19	573.937,828 261.459,616	7.108
21	573.888,845 261.406,96	22	573.885,39 261.403,124	5.163
24	573.817,071 261.331,15	25	573.810,954 261.324,378	9.126
27	573.797,879 261.309,906	28	573.787,144 261.298,022	16.015
30	573.769,218 261.278,18	31	573.762,428 261.270,663	10.13
33	573.747,365 261.253,989	34	573.725,427 261.230,48	32.155
36	573.661,796 261.163,507	37	573.660,646 261.162,63	1.446
39	573.616,108 261.129,009	40	573.598,769 261.116,337	21.476
42	573.568,361 261.098,452	43	573.552,839 261.089,956	17.695
45	573.503,827 261.063,129	46	573.486,84 261.053,831	19.36

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 253P.

Data soluţionării,
30-09-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ELENA JUVINA
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Giurgiu

Dosarul nr. 125676 / 30-09-2025

INCHEIERE Nr. 125676

Registrator: COSMIN LAZAR
Asistent: ELENA JUVINA

Asupra cererii introduse de OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE privind Rectificare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.REFERAT/30-09-2025 emis de OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE;
-Act Administrativ nr.237/09-09-2011 emis de Consiliul Judeţean Giurgiu;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 253P
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 38081, inscris in cartea funciara 38081 UAT Slobozia avand proprietarii: JUDETUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se transcrie trecerea imobilului din public în privat din cartea funciară nr.30119 Uat Slobozia, în urma sistării acesteia, în baza act administrativ nr. 237/09.09.2011 emis de Consiliul Judeţean Giurgiu. asupra A.1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 sub B.6 din cartea funciara 38081 UAT Slobozia;
- Se notează trecerea imobilului de sub A.1 din DOMENIUL PUBLIC în DOMENIUL PRIVAT. asupra A. 1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8 sub B.7 din cartea funciara 38081 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica părţilor:
JUDETUL GIURGIU
OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE
CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Giurgiu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
30-09-2025	COSMIN LAZAR	ELENA JUVINA

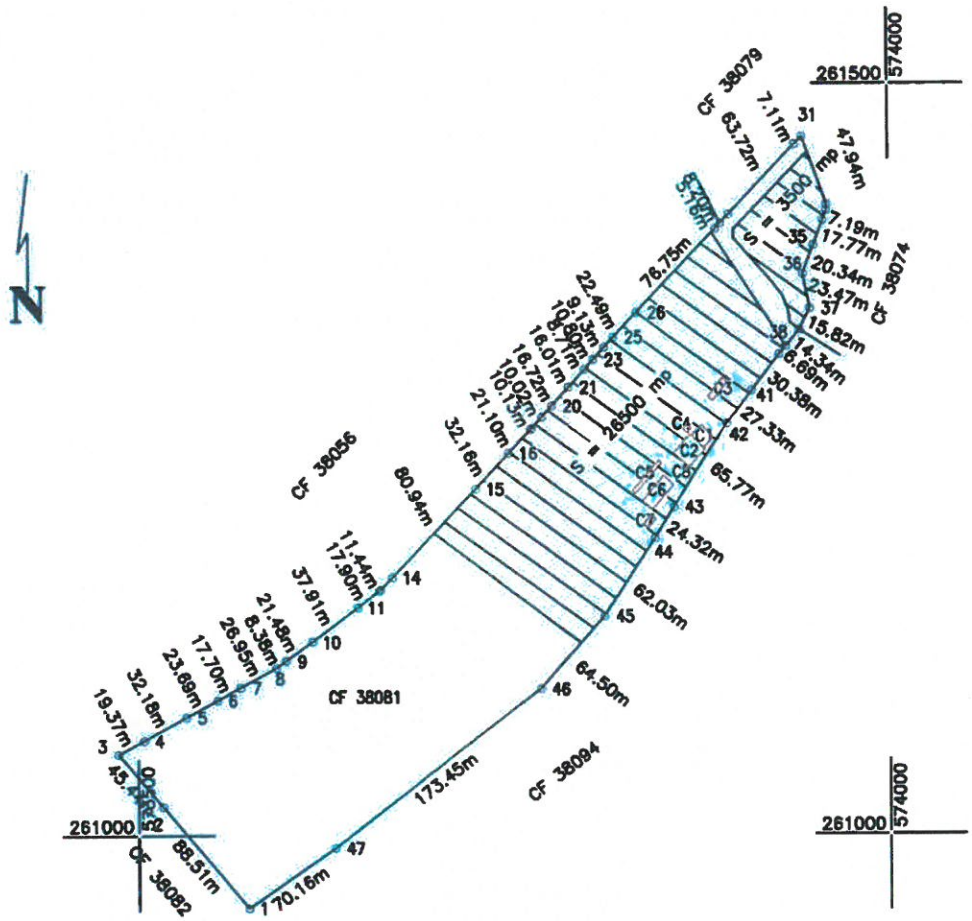
Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 5000

AMPLASAMENT:
COM. SLOBOZIA,
CVARTAL 69, PARCELA 354
JUD. GIURGIU
CF 38081, NR. CAD. 38081

PROPRIETAR:
JUDETUL GIURGIU – DOMENIU PRIVAT



SUPRAFATA PROPUSA SPRE INCHIRIERE:

1 Cc – CURTI CONSTRUCTII – S = 30000 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Februarie 2026

Executant:
Ing. Tehn. Zamou Iulian – Andrei
SC TERRACAD SRL
Semnatura si stampila

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI GIURGIU

AVIZ FINAL

Comparabila „A"

Nr 2526 din 26.01.2024

31-01-

În temeiul art.9 și 10 din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările ulterioare, având în vedere oferta de vânzare depusă de:

PREOTU GEORGE Loc. GIURGIU Jud. GIURGIU adresa: Str. -MIHAI EMINESCU ,Nr. -72 ,Bl. - ,Sc. - ,Et. - ,Ap.-

CNP - 1790306384197 act de identitate -CI seria -GG ,Nr. -562635 ,eliberat de -SPCLEP GIURGIU

prin imputernicit: -, CNP - adresa: -, nr si data imputernicire: -

înregistrata la Primăria SLOBOZIA județul Giurgiu, cu nr. 67 din 14.11.2023 ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preempțiune,

se emite

AVIZ FINAL

în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunțării de către instantă a unei hotărâri judecătoresti care ține locul contractului de vânzare, pentru

SC TUDOR SERV 2004 SRL SAT SLOBOZIA,COM.SLOBOZIA,NR.342,JUD.GIURGIU, CNP/CUI/CIF: 17614838, din categoria: 'RANG II

prin: -, CNP -, in calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

ales de vanzator pentru cumpararea terenului agricol situat in extravilanul localitatii SLOBOZIA , tarlaua - , parcela - , jud. Giurgiu , identificat cu numar cadastral 30598 inscris in cartea funciara nr. 30598 a localitatii SLOBOZIA , in urmatoarele conditii:

- categoria de folosinta - ARABIL

- suprafata de teren agricolcare face obiectul vanzarii - 6,8702 hectare

- pretul de vanzare - 340000 lei TREISUTEPATRUZECIMIILEI

Director executiv
Petra Ochișor

49 489 lei / ha ≅ 9720 € / ha = 0,97 € / mp

pv.

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE

DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI GIURGIU

Comparabila „B"

AVIZ FINAL

Nr 2550 din 31.01.2024

În temeiul art.9 şi 10 din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului, cu modificările ulterioare, având în vedere oferta de vânzare depusă de:

PREOTU GEORGE Loc. GIURGIU Jud. GIURGIU adresa: Str. -MIHAI EMINESCU ,Nr. -72 ,Bl. - ,Sc. - ,Et. - ,Ap.-

CNP - 1790306384197 act de identitate -CI seria -GG ,Nr. -562635 ,eliberat de -SPCLEP GIURGIU

prin imputernicit: -, CNP - adresa: -, nr si data imputernicire: -

înregistrata la Primăria SLOBOZIA judeţul Giurgiu, cu nr. 69 din 17.11.2023 ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preempţiune,

se emite

AVIZ FINAL

în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunţării de către instantă a unei hotărâri judecătoresti care ţine locul contractului de vânzare, pentru

SC TUDOR SERV 2004 SRL SAT SLOBOZIA,COM.SLOBOZIA,NR.342,JUD.GIURGIU, CNP/CUI/CIF: 17614838, din categoria: 'RANG II

prin: -, CNP -, in calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

ales de vanzator pentru cumpararea terenului agricol situat in extravilanul localitatii SLOBOZIA , tarlaua - , parcela) , jud. Giurgiu , identificat cu numar cadastral 30597 inscris in cartea funciara nr. 30597 a localitatii SLOBOZIA , in urmatoarele conditii:

- categoria de folosinta - ARABIL

- suprafata de teren agricolcare face obiectul vanzarii - 1,1874 hectare

- pretul de vanzare - 58163 lei CINCIZECISIOPTMIIUNASUTASAIZECISITREILEI

Director executiv,
Petra Ochisor

48983 lei | ha = 9620 € | ha = 0,96 € | m²

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI GIURGIU

Comparabila „C"

AVIZ FINAL

Nr 2549 din 31.01.2024

În temeiul art.9 şi 10 din Legea nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului, cu modificările ulterioare, având în vedere oferta de vânzare depusă de:

PREOTU GEORGE Loc. GIURGIU Jud. GIURGIU adresa: Str. -MIHAI EMINESCU ,Nr. -72 ,Bl. - ,Sc. - ,Et. - ,Ap.-

CNP - 1790306384197 act de identitate -CI seria -GG ,Nr. -562635 ,eliberat de -SPCLEP GIURGIU

prin imputernicit: -, CNP - adresa: -, nr si data imputernicire: -

înregistrata la Primăria SLOBOZIA judeţul Giurgiu, cu nr. 68 din 17.11.2023 ca urmare a verificării modului de respectare a procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preempţiune,

se emite

AVIZ FINAL

în vederea încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică de către notarul public sau pronunţării de către instantă a unei hotărâri judecătoresti care ţine locul contractului de vânzare, pentru
SC TUDOR SERV 2004 SRL SAT SLOBOZIA,COM.SLOBOZIA,NR.342,JUD.GIURGIU,
CNP/CUI/CIF: 17614838, din categoria: 'RANG II

prin: -, CNP -, in calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

ales de vanzator pentru cumpararea terenului agricol situat in extravilanul localitatii SLOBOZIA , tarlaua - , parcela - , jud. Giurgiu , identificat cu numar cadastral 30640 inscris in cartea funciara nr. 30640 a localitatii SLOBOZIA , in urmatoarele conditii:

- categoria de folosinta - ARABIL

- suprafata de teren agricolcare face obiectul vanzarii - 1,67 hectare

- pretul de vanzare - 81622 lei OPTZECISIUNUMIISASESUTEDOUAZECISIDOILEI

Director executiv,
Petra Ochisor

81 622 : 1,67 = 48875 lei/ha ≡ 9602 €/ha ≡
≡ 0,96 €/m²





TEREN = 30.000 m2












Sedin













ADĀPOST ANIMALE





ADĀPOST PĀSĀRI







ADĂPOST ANIMALE













WC.



BAZIN



PĂTUL





p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.4
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al județului

Capitolul 1. Informații generale privind autoritatea contractantă

Județul Giurgiu prin Consiliul Județean Giurgiu, cu sediul în municipiul Giurgiu, bulevardul București, nr.10, județul Giurgiu, cod poștal 080045, cod de identificare fiscală 4938042, telefon 0372 462 611, e-mail: cjg@cjgiurgiu.ro, cjgiurgiu@gmail.com.

Capitolul 2. Informații generale privind obiectul inchirierii

2.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Bunul imobil supus închirierii este situat în zona agricolă, periferică de est a comunei Slobozia, județul Giurgiu. Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale.
La aproximativ 2 km se află Fluviul Dunărea.

2.1.1. Descrierea amenajărilor și a proprietăților

Imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia” este compus din clădiri în suprafață de 721 mp. și teren neîmprejmuit în suprafață de 65.000 mp, înscris în Cartea funciară nr.38081 comuna Slobozia, număr cadastral 38081- (C1-C8), situat în comuna Slobozia, Județul Giurgiu, aflat în domeniul privat al județului, din care Consiliul Județean Giurgiu supune închirierii:

- **teren intravilan neîmprejmuit în suprafață 30.000 mp** din terenul în suprafață de 65.000 mp, înscris în Carte funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081.

Categoria de folosință: curți construcții
Tarla: 69
Parcela: 354
Forma geometrică: neregulată
Utilități: rețea urbană de energie electrică

- **C1 - construcție administrativă și social culturală (sediu**) în suprafață construită la sol de 109 mp, suprafață construită desfășurată 109 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C1

Regim de înălțime: parter
Înălțime medie interior: 2,20 m
Infrastructură: fundații din beton
Suprastructură: zidărie portantă din cărămidă
Planșee: șipcă tăvănită
Acoperiș: șarpantă lemn, învelitoare azbociment
Utilități: instalație electrică
Finisaje exterioare și interioare: tencuieli drișcuite deteriorate
Stare generală: uzură avansată

- **C2 - construcție industrială și edilitară (adăpost animale**) în suprafață construită la sol de 232 mp, suprafață construită desfășurată 232 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C2.

Regim de înălțime: parter
Înălțime medie interior: 2,10 m
Infrastructură: fundații din beton
Suprastructură: zidărie portantă din cărămidă și b.c.a.
Planșee: șipcă tăvănită
Acoperiș: șarpantă lemn, învelitoare azbociment
Utilități: nu
Finisaje exterioare și interioare: tencuieli drișcuite deteriorate
Stare generală: uzură avansată

- **C3 - construcție industrială și edilitară (seră)** în suprafață construită la sol de 66 mp, suprafață construită desfășurată 66 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C3
Clădirea este **demolată**.

- **C4- construcție industrială și edilitară (bazin)** în suprafață construită la sol de 15 mp, suprafață construită desfășurată 15 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C4.
Regim de înălțime: parter
Înălțime medie interior: 3,00 m
Infrastructură: fundații din beton
Suprastructură: metalică
Planșee: nu
Acoperiș: nu
Utilități: nu
Finisaje exterioare și interioare: nu
Stare generală: uzură avansată

- **C5 - construcție industrială și edilitară (pătul**) în suprafață construită la sol de 67 mp, suprafață construită desfășurată 67 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C5.
Regim de înălțime: parter
Înălțime medie interior: 2,70 m
Infrastructură: fundații din beton
Suprastructură: metalică
Planșee: nu
Acoperiș: nu
Utilități: instalație electrică
Finisaje exterioare și interioare: nu
Stare generală: uzură avansată

- **C6 - construcție industrială și edilitară (adăpost animale**) în suprafață construită la sol de 193 mp, suprafață construită desfășurată 193 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C6.
Regim de înălțime: parter
Înălțime medie interior: 2,10 m
Infrastructură: fundații din beton
Suprastructură: zidărie portantă din cărămidă
Planșee: șipcă tăvănită
Acoperiș: șarpantă lemn, învelitoare plăci azbociment
Utilități: nu

Finisaje exterioare și interioare: tencuieli drișcuite deteriorate
Stare generală: uzură avansată

- **C7 - construcție industrială și edilitară (adăpost păsări**) în suprafață construită la sol de 36 mp, suprafață construită desfășurată 36 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C7.
Regim de înălțime: parter
Înălțime medie interior: 2,10 m
Infrastructură: fundații din beton
Suprastructură: metalică
Planșee: nu
Acoperiș: nu
Utilități: nu
Finisaje exterioare și interioare: nu
Stare generală: uzură avansată

- **C8- construcție anexă (WC)** în suprafață construită la sol de 3 mp, suprafață construită desfășurată 3 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C8.
Regim de înălțime: parter
Înălțime medie interior: 2,20 m
Infrastructură: fundații din beton
Suprastructură: zidărie portantă din cărămidă
Planșee: nu
Acoperiș: nu
Utilități: nu
Finisaje exterioare și interioare: tencuieli drișcuite deteriorate
Stare generală: uzură avansată, finisaje degradate

Terenul și construcțiile supuse închirierii sunt evidențiate în Planul de situație, întocmit în luna februarie 2026 de către SC TERRACAD SRL.
Bunul imobil supus închirierii aparține domeniului privat al județului Giurgiu, este liber de sarcini, nu a fost revendicat în temeiul legilor proprietății și nu face obiectul vreunui litigiu.

2.2. Destinaţia bunurilor ce fac obiectul închirierii
2.2.1. Terenul în suprafață de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și clădirile funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia" se închiriază în scopul înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.), locatarul având posibilitatea de a realiza investițiile necesare pentru realizarea scopului închirierii.
2.2.2. Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate prin contract, dă dreptul proprietarului să considere contractul de închiriere reziliat.

Capitolul 3. Condiţii generale ale închirierii
3.1. Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea închirierii
3.1.1. La expirarea contractului de închiriere, locatarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de sarcini bunul închiriat.
3.1.2. La încetare, din orice cauză, a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea închirierii, vor fi repartizate după cum urmează:
a) Bunuri de retur – bunurile care au făcut obiectul închirierii și care la încetarea din orice cauză a Contractului revin de drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, conform Anexei nr.1 la Contract.

b) Bunuri proprii – bunuri utilizate pe durata închirierii de locatar ce sunt și rămân proprietatea acestuia la încetarea contractului de închiriere, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul sau intenția locatorului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.
c) Bunuri de preluare - bunurile utilizate de locatar pe perioada închirierii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care locatorul își poate exprima intenția de a le cumpăra, la încetarea închirierii dacă este cazul, contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe baza de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

3.2. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare
3.2.1. Toate obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, în faza desfăşurării activităţilor propuse cad în sarcina locatarului.
3.2.2. Nerespectarea obligațiilor privind protecția mediului atrage după sine sancţionarea și/sau aplicarea de către factorii interesaţi de amenzi contravenţionale.

3.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă
3.3.1. În temeiul contractului de închiriere, locatarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate privată ce fac obiectul închirierii.

3.4. Interdicţia subînchirierii bunului închiriat
3.4.1. Subînchirierea bunului închiriat este strict interzisă.

3.5. Durata închirierii
3.5.1. Durata închirierii este de 5 ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire cu jumătate din durata inițială, dacă se respectă clauzele contractuale.
3.5.2. La expirarea contractului de închiriere, imobilul se va preda Consiliului Județean Giurgiu printr-un proces verbal de predare-primire.

3.6. Chiria minimă şi modul de calcul al acesteia
3.6.1. Prețul minim de pornire a licitației este prețul minim al închirierii este de 754,00 lei/lună, stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către Grădinaru G. Gheorghe profesie liberală evaluator autorizat, membru titular ANEVAR.
3.6.2. Locatorul va plăti lunar prețul chiriei, până la data de 15 a fiecărei luni.
3.6.3. Chiria se va indexa anual, prin act adițional la contract, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Naţional de Statistică, pentru ultimele 12 luni anterioare datei la care se efectuează plata chiriei.
3.6.4. Chiria obținută va reprezenta venit la bugetul județului Giurgiu.

3.7. Natura şi cuantumul taxelor și garanţiilor solicitate de locator
3.7.1. Autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanelor interesate care au înaintat o solicitare în acest sens, documentaţia de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, contra cost.
3.7.2. Persoanele interesate care solicită un exemplar din documentaţia de atribuire trebuie să achite prețul acesteia, în sumă de 50,00 lei, sumă ce reprezintă costul multiplicării.
3.7.3. Persoanele interesate care solicită să participe la licitația publică de concesiune a imobilului plătesc o taxă de participare în sumă de 30,00 lei, sumă care nu se restituie.
3.7.4. Persoanele interesate care solicită să participe la licitația publică de închiriere a imobilului plătesc o garanție de participare.
3.7.5. Garanţia de participare la licitație este în sumă de 1.508 lei, și reprezintă contravaloarea a două chirii.
3.7.6. Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de închiriere în termen de

maximum 20 de zile calendaristice de la data la care autoritatea contractantă a informat ofertantul despre stabilirea ofertei sale ca fiind câștigătoare.
3.7.7. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi restituită în trei zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere.
3.7.8. Garanţia de participare se restituie, în cazul ofertanților necâștigători, în termen de cel mult 10 (zece) zile de la data solicitării.
3.7.9. Costul documentației de atribuire și taxa de participare se pot plăti în numerar la casieria Consiliului Județean Giurgiu, din municipiul Giurgiu, bulevardul București, nr.10, camera 310 sau prin virament bancar în contul RO74TREZ32121360250XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, titular Județul Giurgiu, cod fiscal 4938042.
3.7.10. Garanția de participare se poate plăti în numerar la casieria Consiliului Județean Giurgiu, din municipiul Giurgiu, bulevardul București, nr.10, camera 310 sau în contul RO27TREZ3215006X XX000137, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, titular Județul Giurgiu, cod fiscal 4938042.
3.7.11.(1) Ofertantul câştigător are obligaţia, ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, de a constitui o garanţie reprezentând echivalentul a două chirii lunare, calculat conform preţului ofertat, care se va depune prin virament bancar în contul RO27TREZ3215006XXX000137 deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, titular Județul Giurgiu, cod fiscal 4938042.
(2) Neplata chiriei la termenul stabilit, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către locatar dă dreptul locatorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie.

Capitolul 4. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
4.1. Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
4.2. Ofertele se redactează în limba română.
4.3. Ofertele se depun împreună cu solicitarea de participare la licitație (Formularul F1)la sediul Consiliului Județean Giurgiu, municipiul Giurgiu, bulevardul București, nr.10, parter, camera 11 registratură, județul Giurgiu, până la data şi ora precizate în anunţul de licitaţie.
4.4. Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora, cu respectarea următoarelor condiţii:
a) Pe plicul exterior se va menţiona obiectul licitaţiei, respectiv: *„Închirierea terenului în suprafață de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în comuna Slobozia, Județul Giurgiu, aflat în domeniul privat al județului Giurgiu*
*A nu se deschide înainte de data_____, ora___"***.**

Plicul exterior va trebui să conţină:

- *fişă* cu informaţii privind ofertantul (Formularul F2 sau Formularul F3) şi *o declaraţie de participare la licitație (Formularul F4)*, semnate de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
- *acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertantului, persoană fizică/persoană juridică*, conform Capitolului IV, punctul 4.10 (2) litera c) din Fișa de date.
- *acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentaţiei de atribuire* (copia adresei de transmitere a documentației și chitanțe/ordine de plată) compusă din: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contract-cadru de închiriere, formulare şi modele de documente.

b) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului persoană fizică/juridică, precum şi adresa/sediul social principal/secundar sau punctul de lucru al acestuia, după caz.
4.5. Oferta (Formularul F5), va fi depusă într-un singur exemplar, semnată de către ofertant.
4.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

4.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită prin documentaţia de atribuire.
4.8. Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
4.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
4.10. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menţionată la punctul 4.3.sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează ofertantului nedeschisă.
4.11. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere, respectiv 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.
4.12. Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
4.13. Autoritatea contractantă are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
4.14. Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 4.13 să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
4.15. Persoana fizică/juridică interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.
4.16. Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
4.17. Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
4.18. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 4.16, autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
4.19. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art.4.18, aceasta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
4.20. Autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Capitolul 5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică

5.1. Contractul încetează în următoarele cazuri:
a) prin ajungerea la termen;
b) prin acordul de voință al părților;
c) prin rezilierea de plin drept, fără intervenția vreunei instanțe judecătorești și fără nici o altă formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile asumate prin contractul-cadru de închiriere în condițiile prevăzute la art.5.2 și art.9 lit.a), b), e) și g).
d) prestatorul este în faliment;
e) în caz de forță majoră conform art. ”Forță majoră” din contractul-cadru de închiriere.

5.2. Rezilierea contractului va opera de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului, fără încuviințarea vreunei instanțe judecătorești și fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei formalități prealabile și se va comunica în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire dacă:
a) locatarul nu își îndeplinește și nu respectă obligațiile referitoare la garanție, la respectarea dreptului de proprietate publică;
b) împotriva locatarului a fost pronunțată o hotărâre având autoritate de lucru judecat cu privire la fraudă, corupție, implicare într-o organizație criminală sau orice altă activitate ilegală în dauna intereselor financiare ale CE;
5.3. Dacă locatarul denunță contractul înainte de expirarea termenului are obligația de a achita locatorului ca despăgubire chiria imobilului calculată pentru 2 luni înainte de încetarea efectivă a contractului.

Capitolul 6. Dispoziţii finale
6.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanţi.
6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informaţii false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitaţie, atât în timpul desfăşurării şedinţei, cât şi ulterior până la semnarea contractului de închiriere.
6.3. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentaţia de atribuire privind licitaţia pentru închirierea imobilului descris la capitolul 2.

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUȚARU

Anexa nr.5
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

FIŞA DE DATE A PROCEDURII
privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al judeţului

Capitolul I. Informaţii generale privind locatorul
1.1. Autoritatea contractantă: Consiliul Județean Giurgiu, județul Giurgiu
Sediul: Bulevardul București, nr.10, județul Giurgiu
Cod poștal: 080045
CUI : 4938042
Telefon/fax : 0372 462 611
e- mail: cjg@cjgiurgiu.ro, cjgiurgiu@gmail.com
1.2. (1) Autoritatea contractantă pune la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie contra cost.
(2) Documentația de atribuire se poate achiziționa de la Serviciul Patrimoniu, coordonare și control servicii publice de interes județean, camera 6, parter, din cadrul Consiliului Județean Giurgiu, după achitarea sumei de 50 lei la casieria instituției.
(3) Relații suplimentare referitoare la procedura de licitație se pot obține de la consilier, Claudia Ion, telefon 0726 528 777.

Capitolul II. Obiectul contractului
2.1. Închirierea terenului în suprafață de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și clădirile funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în comuna Slobozia, Județul Giurgiu, înscris în Cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al judeţului, cu scopul înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.).
2.2. Imobilul ce se supune închirierii este compus din:
- **teren intravilan neîmprejmuit în suprafață 30.000 mp** din terenul în suprafață de 65.000 mp, înscris în Carte funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081.
- **C1 - construcție administrativă și social culturală (sediu**) în suprafață construită la sol de 109 mp, suprafață construită desfășurată 109 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C1
- **C2 - construcție industrială și edilitară (adăpost animale**) în suprafață construită la sol de 232 mp, suprafață construită desfășurată 232 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C2.
- **C3 - construcție industrială și edilitară (seră**) în suprafață construită la sol de 66 mp, suprafață construită desfășurată 66 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C3 - **clădirea este demolată**.
- **C4- construcție industrială și edilitară (bazin)** în suprafață construită la sol de 15 mp, suprafață construită desfășurată 15 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C4.
- **C5 - construcție industrială și edilitară (pătul**) în suprafață construită la sol de 67 mp, suprafață construită desfășurată 67 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C5.

- **C6 - construcție industrială și edilitară (adăpost animale**) în suprafață construită la sol de 193 mp, suprafață construită desfășurată 193 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C6.
- **C7 - construcție industrială și edilitară (adăpost păsări**) în suprafață construită la sol de 36 mp, suprafață construită desfășurată 36 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C7.
- **C8- construcție anexă (WC)** în suprafață construită la sol de 3 mp, suprafață construită desfășurată 3 mp, înscrisă în Cartea funciară nr.38081 UAT Slobozia, identificat cu nr. cadastral 38081-C8.

Terenul și construcțiile supuse închirierii sunt evidențiate în Planul de situație, întocmit în luna februarie 2026 de către SC TERRACAD SRL.

Capitolul III. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

3.1. Procedura de închiriere: Licitație cu ofertă în plic închis.

3.2. Licitația se inițază prin publicarea de către autoritatea contractantă a unui anunţ de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, precum şi pe pagina sa de internet.

3.3. Anunţul de licitaţie se întocmește după aprobarea documentaţiei de atribuire de către autoritatea contractantă şi va cuprinde cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul, data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informaţii privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

f) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;

g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

3.4. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

3.6. Autoritatea contractantă pune la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie, contra cost.

3.7. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică achită contravaloarea costului documentației de atribuire, reprezentând costul multiplicării și totodată, plătesc o taxă de participare și o garanție de participare, conform instrucțiunilor din Caietul de sarcini care face parte integrantă din prezenta documentație.

3.8. Autoritatea contractantă are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

3.9. Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 3.8 să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.10. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

3.11. Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
3.12. Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
3.13. Fără a aduce atingere prevederilor punctului 3.11, autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
3.14. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la punctul 3.13, acesta din urmă are totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
3.15. (1) La data, locul şi ora la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor stabilită în anunţul de licitaţie pentru deschiderea ofetelor, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.
(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.
(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor, prevăzută în anunţul de licitaţie. În procesul-verbal de deschidere a ofertelor se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că, partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
3.16. (1) În această etapă, Comisia de evaluare va proceda la:

- verificarea termenului de depunere a ofertelor;
- eliminarea ofertelor care au fost depuse după data și ora limită, stabilită prin anunțul publicitar;
- deschiderea plicurilor exterioare ale ofertelor care au fost depuse în termenul stabilit prin anunțul publicitar;
- enumerarea fiecărui document prezentat de fiecare ofertant în plicul exterior;
- eliminarea ofertelor care nu conțin toate documentele și datele prevăzute la capitolul III din prezenta documentație;

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile punctelor (4.2) - (4.6) ale Capitolului 4 din Caietul de sarcini.
3.17. Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile de valabilitate din caietul de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
3.18. După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei și care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
3.19. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 3.18 de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.
3.20. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.
3.21. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
3.22. În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la punctul 3.21, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante şi care se depune la dosarul licitaţiei.

3.23. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
3.24. După desemnarea ofertelor valabile, Comisia de evaluare stabileşte oferta câştigătoare conform prevederilor Capitolului VI din prezenta documentație şi va declara câştigătoare oferta cu prețul cel mai mare.
3.25. În cazul în care există oferte cu prețuri egale (nivelul chiriei ofertat) între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face prin re-ofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al chiriei oferit în plicurile interioare. Comisia va solicita fiecărui ofertant aflat la egalitate completarea unui nou formular de ofertă.
3.26. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal, care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
3.27. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
3.28. Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
3.29. Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.
3.30. Anunţul de atribuire trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:
a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare;
d) numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile;
e) denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare;
f) durata contractului;
g) nivelul chiriei;
h) instanţa competentă în soluționarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;
i) data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare;
j) data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.
3.25. Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
3.31. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 3.25.autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
3.32. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 3.31.autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.
3.33. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 3.31.autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertantul/ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
3.34. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la punctul 3.25.
3.35. În cazul în care, nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
3.36. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
3.37. Cea de-a doua licitaţie se organizează în aceleaşi condiţii.
3.38. Autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv,

dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Capitolul IV. Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

4.1. Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul Consiliului Județean Giurgiu, din municipiul Giurgiu, bulevardul București, nr.10, parter, camera 11 - registratură, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

4.2. Data limită pentru depunerea ofertelor: conform informaţiilor din anunţul licitaţiei.

4.3. Perioada de valabilitate a ofertelor: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 60 de zile calendaristice de la depunerea ofertei.

4.4. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada mai sus menţionată.

4.5. Oferta se depune într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

4.6. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data–limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii, însoţită de o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică (Formularul F1).

4.7. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.8. Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.9. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, vânzătorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4.10. Prezentarea ofertei: oferta se depune la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

4.10. (1) Pe plicul exterior se va menţiona obiectul licitaţiei, respectiv: *„Închirierea terenului în suprafață de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în comuna Slobozia, Județul Giurgiu, aflat în domeniul privat al județului Giurgiu*
*A nu se deschide înainte de data_____, ora___"***.**

(2) Plicul exterior trebuie să conțină:

Persoane juridice:

a) Fişa cu informaţii privind ofertantul, în original, fără îngroşări, ştersături sau modificări - (Formularul F3)**;**
b) Declaraţia de participare semnată de către ofertant, în original, fără îngroşări, ştersături sau modificări - (Formularul F4);
c) Acte doveditoare privind calitatea şi capacitatea ofertanţilor, respectiv:
   - dovada achitării taxei de participare la licitație și a contravalorii documentatiei de licitaţie, în copie;
   - dovada constituirii garanției de participare la licitaţie (în copie)
   - Certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerţului (în copie);
   - Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului, eliberat cu mai puțin de 30 zile anterior datei deschiderii ofertelor, în original, din care să rezulte următoarele:
     - obiectul de activitate;
     - ofertantul nu este în faliment;
     - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfăşura activităţi economice;
     - sediul social;
     - administratorul ofertantului.

• declaraţie pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, semnată în original, fără îngroşări, ştersături sau modificări, din care să rezulte că ofertantul nu se încadrează în situația prevăzută la punctul 5.1.(2) din prezenta documentație de atribuire;
• copie act de identitate al reprezentantului legal al persoanei juridice;
• împuternicire notarială, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate (dacă este cazul);
• certificat de atestare fiscală, eliberat de A.N.A.F., care să ateste că persoana juridică nu are față de bugetul consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
• certificat de atestare fiscală privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii administrativ teritoriale unde îşi are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

d) Dovada intrării în posesie a documentației de atribuire, compusă din: caietului de sarcini, fișa de date a procedurii, contract de vânzare-cumpărare, formularele și modelele de documente, respectiv adresa de transmitere a documentației de licitație - copie.

Persoane fizice:

a) Fişa cu informaţii privind ofertantul, în original, fără îngroşări, ştersături sau modificări - (Formularul F2);
b) Declaraţia de participare semnată de către ofertant, în original, fără îngroşări, ştersături sau modificări - (formularul F4**)**;
c) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor respectiv:
• dovada achitării taxei de participare la licitație și a contravalorii documentatiei de licitaţie, în copie;
• dovada constituirii garanției de participare la licitaţie (în copie);
• act de identitate - copie;
• împuternicire notarială în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
• declaraţie pe proprie răspundere, semnată în original, fără îngroşări, ştersături sau modificări, din care să rezulte că ofertantul nu se încadrează în situația prevăzută la punctul 5.1.(2) din prezenta documentație de atribuire;
• certificat de atestare fiscală, eliberat de A.N.A.F., care să ateste că persoana fizică nu are datorii faţă de bugetul consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
• certificat de atestare fiscală privind plata taxelor şi impozitelor locale care le datorează unităţii administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că persoana fizică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată.

d) Dovada intrării în posesie a documentației de atribuire, compusă din: caietului de sarcini, fișa de date a procedurii, contract de vânzare-cumpărare, formularele și modelele de documente, respectiv adresa de transmitere a documentației de licitație - copie.

Notă: 1. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele menționate mai sus, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat;
2: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

(3). Lipsa oricăruia dintre aceste documente duce la considerarea nerespectării condiţiilor din documentaţia de atribuire şi descalificarea ofertantului.

(4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu–zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Oferta financiară (Formularul F5) se depune într-un singur exemplar, fiecare pagina fiind semnată de ofertant și va cuprinde:
• Prețul chiriei oferit;
• declarația de asumare și acceptare a condițiilor din documentația de atribuire a licitaţiei.

Capitolul V. Participanții la licitația publică

5.1. (1) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a cumpărat documentația de atribuire și a plătit taxa de participare la licitaţie și garanţia de participare la licitaţie;

b) a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentație;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare;

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Capitolul VI. Informaţii privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câştigătoare

6.1. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei ofertat – pondere 100%.

6.2. Adjudecarea se face minim la preţul de pornire.

VII. Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

7.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

7.2. Acţiunea în justiţie se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicţie se află sediul autorității contractante.

VIII. Dispoziţii finale

8.1. Drepturile şi obligațiile părţilor, precum şi celelalte informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii se stabilesc prin contractul de închiriere, parte integrantă din documentaţia de atribuire.

8.2. Participanţii la licitaţie au obligația să plătească o taxă de participare în cuantum de 30 lei, cu obligativitatea ca la cererea de înscriere să anexeze chitanţa care dovedeşte achitarea taxei de participare.

p. PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU

VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.6
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

CONTRACT – CADRU DE ÎNCHIRERE
Nr. _____ din _____

Având în vedere prevederile art.173 alin.(1) lit. c), alin.(4), lit. a) și b), art.297, alin.(1), lit. c) art.332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și Hotărârea de Consiliu nr.101 din 30 iulie 2019, s-a încheiat prezentului contract de închiriere,

1. Părţile contractante

JUDEȚUL GIURGIU prin **CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU,** cu sediul în Giurgiu, bulevardul Bucureşti, nr. 10, cod poștal 080045, telefon: 0372462611, fax: 0372462651, cod fiscal 4938042, cont deschis la Trezoreria Giurgiu, reprezentată prin _____, având funcţia de PREȘEDINTE, în calitate de **locator,** pe de o parte

și

_____ , cu sediul în _____, str. _____ nr._____, bloc ___, sc.___, etaj __, ap.__, telefon/fax _____, număr de înmatriculare _____, cod fiscal _____, cont _____, deschis la Trezoreria _____, reprezentată prin _____, în funcţia de _____, în calitate de **locatar**, pe de altă parte,

2. Definiţii

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretaţi astfel:
a) ***Contract*** - prezentul contract şi toate anexele sale;
b) ***locator şi locatar*** - părţile contractante, aşa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
c) ***preţul contractului*** **-** preţul plătibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală şi corespunzătoare a tuturor obligaţiilor asumate prin contract;
d) ***imobil închiriere*** – imobilul de închiriat care face obiect contractului
e) ***forţa majoră*** - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă şi inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părţi, care nu se datorează greşelii sau vinei acestora, şi care face imposibilă executarea şi, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluţii, incendii, inundaţii sau orice alte catastrofe naturale, restricţii apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunţiativă. Nu este considerat forţă majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligaţiilor uneia din părţi;
f) **garanție** – Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul acestuia de a executa garanția.
*g) **zi*** - zi calendaristică; ***an*** - 365 de zile.

3. Interpretare

3.1 - În prezentul contract, cu excepţia unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural şi vice-versa, acolo unde acest lucru este permis de context.
3.2 - Termenul “zi”sau “zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

4. Obiectul principal al contractului

4.1 - Obiectul contractului este închirierea unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al judeţului, cu o valoare de piață de 226.150,00 lei, în vederea înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.).

5. ***Preţul contractului***

5.1 - Preţul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătibil locatorului de către locatar este de ____ lei/ luna inclusiv TVA/ (_____ lei fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare de _____ lei).

5.2. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la data de 15 ale lunii pentru care se face plata, în contul de Trezorerie menționat la art.1, plata primei chirii fiind datorată începând cu luna următoare celei în care va fi predat bunul pe bază de proces verbal.

6. ***Durata contractului***

6.1 – Durata prezentului contract de închiriere este de 5 ani de la data semnării acestuia de către ambele părți contractuale, cu posibilitatea de prelungire cu jumătate din durata inițială, dacă se respectă clauzele contractuale .

7. Executarea contractului

7.1 – Executarea contractului începe de la data constituirii garanției.

7.2 – Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei.

8. Documentele contractului

8.1. Documentele contractului sunt :

a) propunere financiară;
b) caietul de sarcini;
c) garanția;
d) anexa privind protecția datelor cu caracter personal.

9.Obligaţiile principale ale locatarului

9.1. Principalele obligații ale locatarului sunt:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite;

b) să plătească chiria, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să solicite locatorului efectuarea reparaţiilor necesare pentru menţinerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;

e)să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;

g)să plătească, în termen de 15 zile de la primirea facturilor, cheltuielile de folosință ale bunului (cheltuieli de întreținere: energie electrică).

9.2. Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie, locatarul fiind obligat să reîntregească garanţia la valoarea inițială, în termen de 5 zile lucrătoare de la notificarea locatorului.

10. Obligaţiile principale ale locatorului

10.1 Principalele obligații ale locatorului sunt:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, este obligat să restituie garanţia la încetarea contractului;

d) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiei sale, şi să suporte cheltuielile reparaţiilor curente necesare în acest scop;

e) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;

f) să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

g) să refactureze cheltuielile de folosință ale imobilului (cheltuieli de întreținere: energie electrică).

11.Sancţiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor

11.1. În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatarul nu reuşeşte să-şi execute obligaţiile asumate prin contract, atunci locatorul are dreptul de a deduce din preţul chiriei ca penalităţi, o sumă echivalentă cu 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere, din valoarea restului de achitat, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

11.2.- Nerespectarea obligaţiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părţi, în mod culpabil, dă dreptul părţii lezate de a considera contractul reziliat de drept, în condițiile prevăzute la art.9.1 lit. a) – g) și de a pretinde plata de daune-interese.

11.3 - Neplata chiriei, precum şi neplata cotei corespunzătoare din cheltuielile de întreținere a spațiului dau dreptul locatorului, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia în termen de 5 zile lucrătoare de la diminuarea acesteia.

12. Garanţia contractului

12.1 - Locatarul se obligă să constituie garanţia contractului în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului.

(2) Cuantumul garanţiei este egal cu contravaloarea a două chirii, respectiv _____ lei.

(3) Garanţia se constituie în lei astfel:

- prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condiţiile legii instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări și devine anexă la contract,
- prin numerar (doar în cazul în care valoarea garanției este mai mică de 5.000 lei.), achitat la casieria autorității contractante, care devine anexă la contract,

12.2 - Locatorul se obligă să predea bunul în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de către locatar. Predarea - primirea se va consemna printr-un proces verbal care va deveni anexă la contract.

12.3 - Locatorul are dreptul de a emite pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, în limita prejudiciului creat, dacă locatarul nu îşi execută, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligaţiile asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unei pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, locatorul are obligaţia de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligaţiile care nu au fost respectate.

12.4 – Dacă nu au fost emise pretenții asupra garanției pe perioada derulării contractului, locatorul are obligația de a restitui locatarului integral cuantumul garanției

13. Subînchirierea

13.1 – Locatarul nu are dreptul de a subînchiria bunul ce face obiectul prezentului contract.

13.2 – Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația bunului.

14. Forţa majoră

14.1 - Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.

14.2 - Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

14.3 - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.

14.4 - Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.

14.5- Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează ca va acţiona o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părţi să poată pretindă celeilalte daune-interese.

15. Comunicări

15.1 - (1) Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât şi în momentul primirii.

15.2 - Comunicările între părţi se pot face şi prin telefon, fax sau e-mail cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

16. Soluţionarea litigiilor

16.1 - Locatorul şi locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînţelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

16.2 - Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, locatorul şi locatarul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti din România.

17*. Încetarea și rezilierea contractului*

17.1 - Prezentul contract încetează de drept:

a) prin ajungerea la termen;

b) prin acordul de voință al părților;

c) prin rezilierea de plin drept, fără intervenția vreunei instanțe judecătorești și fără nici o altă formalitate prealabilă, în cazul în care prestatorul nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile asumate prin prezentul contract în condițiile prevăzute la art.5.2, art.9 lit. a), b), e) și g).

d) prestatorul este în faliment;

e) în caz de forță majoră conform art. ”Forță majoră” din Contract.

17.2 – Rezilierea contractului va opera de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a prestatorului, fără încuviințarea vreunei instanțe judecătorești și fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei formalități prealabile și se va comunica în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire dacă:

a) locatarul nu își îndeplinește și nu respectă obligațiile referitoare la garanție, la respectarea dreptului de proprietate publică;

b) împotriva locatarului a fost pronunțată o hotărâre având autoritate de lucru judecat cu privire la fraudă, corupție, implicare într-o organizație criminală sau orice altă activitate ilegală în dauna intereselor financiare ale CE;

17.3 – Dacă locatarul denunță contractul înainte de expirarea termenului are obligația de a achita locatorului ca despăgubire chiria spațiului calculată pentru 2 luni înainte de încetarea efectivă a contractului.

18. Caracterul confidențial al contractului

18.1 – O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

a) de a face cunoscut contractul sau orice prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea contractului;

b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

18.2 – Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii contractului.

18.3. – O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract dacă:

a) informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă; sau

b) informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire; sau

c) partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

19. Limba care guvernează contractul

19.1 - Limba care guvernează contractul este limba română.

20. Legea aplicabilă contractului

20.1 - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părţile au înţeles să încheie prezentul contract în patru (4) exemplare, din care, 3 (trei) pentru locator şi unul (1) pentru locatar.

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU

VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.7
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

Formularul F1

SOLICITARE DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

aferentă procedurii de licitație pentru închirierea unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia", situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al judeţului

Înregistrat la sediul:
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
sediul: Bulevardul București, nr.10, municipiul Giurgiu, judeţul Giurgiu
Nr._____data_____ora_____

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Ca urmare a anunţului publicitar apărut în publicaţia _____, din data de _____, subsemnatul(a)/subscrisa_____, cu domiciliul/ sediul în localitatea _____, str._____, nr._____, judeţul _____, CNP/CUI _____, legitimat/ă cu B.I./C.I. seria _____, nr. _____, eliberat/ă de _____, la data de _____/ înregistrată la Registrul Comerțului cu numărul _____, având numărul de telefon _____, vă transmitem alăturat documentele solicitate şi oferta financiară într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, după cum urmează:

- **un plic exterior** pe care s-a indicat obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, şi care conţine:

a) Fişa cu informaţii privind ofertantul**;**
b) Declaraţia de participare;
c) Acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor;
d) Dovada intrării în posesie a documentației de atribuire compusă din: caietul de sarcini, fişa de date a procedurii, contract-cadru de închiriere, formulare şi modele de documente.

- **un plic interior** care conţine oferta propriu-zisă, şi pe care am înscris numele/ denumirea ofertantului, precum şi domiciliul/sediul social.

Data, Ofertant,

_____ _____

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.8
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

Formularul F2

FIŞA OFERTANTULUI

persoană fizică

1. Numele și prenumele: _____

2. Act identitate: CI/BI, seria _____, nr._____

3. Adresă domiciliu:_____

4. Telefon:_____

5. Adresa de email: _____

OFERTANT

_____

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.9
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

Formularul F3

FIŞA OFERTANTULUI

persoană juridică

1. Denumire ofertant:_____

2. Sediul _____

3. Obiectul de activitate_____

4. Reprezentant legal _____

5. Act identitate reprezentant legal: CI/BI, seria _____, nr._____

6. Cod fiscal:_____

7. Număr înregistrare la Registrul Comerţului:_____

8. Cont iban: _____

9. Banca _____

10. Telefon/Fax:_____

11. Adresa de email:_____

OFERTANT

_____

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.10
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

Formularul F4

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE
la procedura de licitație pentru închirierea unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al judeţului

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU,

Ca urmare a anunţului publicitar apărut în publicaţia _____din data de _____

Subsemnatul, reprezentant legal al, _____ (denumirea/ numele și prenumele ofertantului), manifest intenţia fermă de participare, personal sau prin reprezentant, la licitaţia publică pentru închirierea unei suprafețe de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al judeţului, organizată în şedinţă publică la data _____ ora ___.

Am luat cunoştinţă și sunt de acord cu condițiile de participare la licitaţie, a condiţiilor de respingere a ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie și a clauzelor contractuale, prevăzute în Documentația de atribuire.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică în numele meu va participa dl./dna._____, posesor al CI/BI Seria____, Nr._____, în calitate de împuternicit prin procura notarială numărul_____ din data de _____, emisă de _____, să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant _____

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Anexa nr.11
la Hotărârea nr.125/30.04.2026
a Consiliului Județean Giurgiu

Formularul F5

Ofertantul: _____
Adresă/sediu: _____
CNP/CUI: _____
Telefon/Fax: _____
E-mail: _____

OFERTĂ FINANCIARĂ

Ca urmare a anunţului publicitar apărut în publicaţia _____din data de _____, în calitate de ofertant înscris/ă la licitaţia din data de_____, ofer suma de _____**lei/lună,** reprezentând chiria aferentă suprafeței de teren de 30.000 mp și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, situat în intravilanul comunei Slobozia, județul Giurgiu, înscris în Cartea funciară nr.38081 Slobozia, aflat în domeniul privat al judeţului, care va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt de acord cu documentația de atribuire a licitaţiei și cu condițiile menționate în caietul de sarcini şi am luat la cunoştinţă că, în situaţia în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, în cadrul termenului contractual.

Sunt de acord ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare,să constituim garanția în conformitate cu prevederile documentației de închiriere.

Prezenta ofertă este valabilă pentru o perioadă de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Data:_____ Semnătura_____

p.PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU
VICEPREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU