

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

INIȚIATOR,
PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARTU

PROIECT DE 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,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.8651 din 21 aprilie 2026 al Președintelui Consiliului Județean Giurgiu;
- raportul de specialitate nr.8652 din 21 aprilie 2026 al Direcției 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 și 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 și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

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 Consiliului Județean 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:

- _____ - consilier județean;
- _____ - consilier județean;

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

- _____ - consilier județean;
- _____ - 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.

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

Giurgiu, _____
Nr. _____

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 (sediul) 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 află 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

AVIZAT
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PĂUTARU

G.G.G	Gradinaru G. Gheorghe, profesie liberala evaluator autorizat, membru titular ANEVAR Mun. Giurgiu, bl. Dunapref, sc. A, et. 2, ap. 4, jud. Giurgiu CIF: 36156486 mobil: 0721 227 505; e-mail: gheorghe.gradinaru55@gmail.com
-------	--

RAPORT DE EVALUARE

Teren+cladiri

Ferma agricola ecologica Slobozia ,str. Drumul strategic

U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Proprietar : Judetul Giurgiu

Client/utilizator: 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 propusa de evaluator pentru teren(30 000mp.) si cladirile C1-C8 este:

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

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 valorile 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 cotatele 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 valoare 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 de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de 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-(C₁-C₈) 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 piataa* 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 opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor: Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:

Comanda de valoare 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 privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordanțele 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 periculoase 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 fost 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 informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la

subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii 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 conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora 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 perioada efectuării 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 informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorilor. 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 testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restricții 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 intocmirii 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 imobiliare 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:

- Proprietatea 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
- Muze: 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:

- **Suprafata terenului: 30 000 mp**
- Deschiderea 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 electrice: 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: $A_c = 109 \text{ mp}$; $A_d = 109 \text{ mp}$

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 driscuite deteriorate

Stare generala: uzura avansata

Adapost animale

Aria construita: $A_c = 232 \text{ mp}$; $A_d = 232 \text{ mp}$

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: $A_c = 15$ mp; $A_d = 15$ 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: $A_c = 67$ mp; $A_d = 67$ 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: $A_c = 193$ mp; $A_d = 193$ 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: $A_c = 36 \text{ mp}$; $A_d = 36 \text{ mp}$
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: $A_c = 3 \text{ mp}$; $A_d = 3 \text{ mp}$
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 driscuite 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 cotationile 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. Cererea si 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 anumit 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 intotdeauna 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 sunt 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 pentru un anumit tip de proprietate determina 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 o piata 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 cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea 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 proprietatea 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 proprietate, 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 urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o 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 indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o 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 informatii 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 conformitatii 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 Consiliului 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			Maximum productiva
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	
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, consideram 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 proprietatii considerata construita* este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala- teren si locuinta unifamiliala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- o este fizic posibila
- o este permisa legal
- o este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii 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 Incat sa se poata obtine oconcluzie credibila din aplicarea unei singure metode. Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile 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.**

Comparatia 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 informatiile 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 cotate 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 comparatiilor de piata* In urma aplicarii corectiilor asupra preturilor 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 obtinere 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 informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii 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 indicatii 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 proprietati 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 proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiei/constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluarii.

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

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

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea propnetatilor
imobiliare sunt: metoda comparatiilor 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 metoda, 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 evidentiata de o anumita tranzactie 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 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. Acest metode indeplinesc *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 (distanța de transport si manopera) si de conditiile specifice ale zonei.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape 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 cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Din motivele enumerate deprecierea functional este estimata 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 supradimensionarea) 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 proprietatii 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 deprecierei cumulate;

- estimarea valorii ramase (Costul de inlocuire curent) prin deducerea din (Costul de inlocuire brut) a deprecierei 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 construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida
- pereți exteriori : caramida
- pereți interiori : caramida
- planșee : sipca tavanita cu montar din argila
- acoperiș : 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 instalații

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

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 109 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 109 m^2 ;
- înălțimea : 2,20 m

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustata se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Indreptar tehnic Matrix Rom- costul de înlocuire 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 : $6689,39 - 23,96 - 360 - 111,4 - 99,6 - 41,61 - 2731,41 - 820,52 - 872,53 = 1628,36 \text{ lei/mpAd}$

Costul unitar $C_u = 1628,36$ lei/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = Ad \times C_u = 109 \text{ m}^2 \times 1628,36 \text{ lei /m}^2 = 177491$ lei, TVA inclus

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 177491$ lei, TVA inclus

3. Stabilirea costului de înlocuire (de nou) la data : 3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiții satisfacatoare

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, în interior si în exterior. Se apreciază condiții 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 funcțiune 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 $U_f = 57,2 \%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- | | |
|---------------------------|--------------|
| • structura de rezistență | - uzura 80% |
| • anvelopa | - uzura 90% |
| • finisaje | - uzura 100% |
| • instalații funcționale | - uzura 100% |

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

Rezultă :

- | | |
|---------------------------|--------------|
| • structura de rezistență | - uzura 90% |
| • anvelopa | - uzura 100% |
| • finisaje | - uzura 100% |

- instalații funcționale - uzura 100%
- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

$$0,4 \times 80 + 0,17 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,18 \times 100 = 90,3 \%$$

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

1.3. Costul de înlocuire curent la data : 02.03.2026

$$C_r = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 177491 \text{ lei} \times (100 - 90,3) : 100 = 17217 \text{ lei, TVA inclus.}$$

Rotunjit Costul de înlocuire = 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 construcție

1.1.1. Partea de construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida si b.c.a
- pereți exteriori : caramida si b.c.a
- pereți interiori : caramida si b.c.a
- planșee sipca tavanita
- acoperiș : 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 instalații

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

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 232 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 232 m^2 ;

➤ înălțimea : 2,10 m

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Indreptar tehnic Matrix Rom- costul de înlocuire 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 /m² 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)

$C_i = Ad \times C_u = 232 \text{ m}^2 \times 2055,35 \text{ lei /m}^2 = 476841$ lei, TVA inclus

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 476\ 841$ lei, TVA inclus

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

3.1. Stabilirea deprecierei (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. Condiții de exploatare a obiectului :

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

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, în interior si în exterior. Se apreciază condiții 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 funcțiune 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 $U_f = 71,8 \%$, stare satisfacătoare a structurii de rezistență.

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

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

- structura de rezistență - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalații funcționale - uzura 12%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 90%
- anvelopa - uzura 95%
- finisaje - uzura 100%
- instalații funcționale - uzura 100%

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

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 95 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

3.2.3 Depreciere funcțională estimată : $U_f = 0\%$

3.2.4. Depreciere externă estimată : $De = 0\%$

$Cic = C_a \times (100 - U_f) : 100 \times (100 - De) : 100 \times (100 - D_f) : 100 = 476 841 \times (100 - 95) : 100 \times (100 - 0) : 100 \times (100 - 0) : 100 = 23 842$ lei, TVA inclus

1.4. Costul de înlocuire curent la data : 10.03.2026

Rotunjit : Costul de înlocuire = 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 construcție

1.1.1. Partea de construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : metalica
- pereți exteriori : metal
- pereți interiori : metal
- planșee : nu
- acoperiș : nu
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : beton
- tâmplărie : metalica la usi, lemn la ferestre

1.1.2. Partea de instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 15 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 15 m^2 ;
- volum : 15 mc

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Evaluarea rapidă a construcțiilor –cladiri și construcții speciale pentru depozitare- Catalog 1965.

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

- Termeni de ajustare : nu

Pentru actualizarea costului de reconstrucție se aplică indicii de actualizare a cladirilor elaborați de INCERC. Publicați în Buletinul documentar Expertiza tehnică- CET-R- Dec.2018.

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

Costul unitar $C_u = 950 \text{ lei/mc}$

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = V_d \times C_u = 15 \text{ mc} \times 950 \text{ lei /mc} = 14\,250 \text{ lei rol} = 1,425 \text{ lei ron}$

2. Actualizarea costului de înlocuire (de nou) la nivel 22.09.2021**2.1. Indice de actualizare****2.2. Costul de înlocuire actualizat**

$$C_a = C_i = 1,425 \times 23.368,059 \times 1,6331 = 54\,381 \text{ lei RON}$$

3. Stabilirea costului de înlocuire (de nou) la data : 10.03.2026**3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)****3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:****3.1.1.1. Structura obiectului : metalica****3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :**

Obiectul este exploatat în condiții normale.

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, în interior si în exterior. Se apreciază condiții 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 funcțiune 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 $U_f = 90 \%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- | | |
|---------------------------|-------------|
| • structura de rezistență | - uzura 60% |
| • anvelopa | - uzura 20% |
| • finisaje | - uzura 8% |
| • instalații funcționale | - uzura 12% |

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

Rezultă :

- | | |
|---------------------------|--------------|
| • structura de rezistență | - uzura 85% |
| • anvelopa | - uzura 100% |
| • finisaje | - uzura 100% |
| • instalații funcționale | - uzura 100% |

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

$$0,6 \times 90 + 0,2 \times 100 + 0,08 \times 100 + 0,12 \times 100 = 94 \%$$

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

$$C_r = C_a \times (100 - U_f) : 100 \times (100 - D_f) : 100 \times (100 - D_e) : 100 = 54\,381 \times (100 - 94) : 100 \times (100 - 0) : 100 \times (100 - 0) : 100 = 3\,263 \text{ lei, TVA inclus}$$

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 construcție

1.1.1. Partea de construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : metalica
- pereți exteriori : nu
- pereți interiori : nu
- planșee : nu
- acoperiș : placi ondulate de azbociment
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : beton
- tâmplărie : nu

1.1.2. Partea de instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 67 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 67 m^2 ;
- înălțimea : $2,70 \text{ m}$

1.3. Claculul Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Catalog Costuri de reconstrucție- înlocuire construcții speciale agricole- IROVAL 2010- sopron cu structura metalică (SMIA ZFM), pag. 180

- Indicatorul costului de înlocuire : 721,7 lei /m² 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)

$C_i = Ad \times C_u = 67 \text{ m}^2 \times 721,7 \text{ lei /m}^2 = 48.354 \text{ lei}$

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 48.354 \text{ lei,}$

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : metalică

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiții necorespunzătoare cu infiltrații majore din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei din ploaie în fundații și structura metalică.

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vânt, zăpadă care afectează structura de rezistență, în interior și în exterior. Se apreciază condiții de mediu corespunzătoare.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistență și finisaje, planșee și învelitoare,

Se apreciază stare de uzură avansată a patului.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

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

Formula prin care se determină 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 $U_f = 95 \%$, stare satisfăcătoare a structurii de rezistență.

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

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

- structura de rezistență - uzura 58%
 - anvelopa - uzura 25%
 - finisaje - uzura 5%
 - instalații funcționale - uzura 12%
- Se stabilește gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :
- Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 85%
 - anvelopa - uzura 100%
 - finisaje - uzura 100%
 - instalații funcționale - uzura 100%
- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

$$C_r = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 48\,354 \text{ lei} \times (100 - 95) : 100 = 2\,418 \text{ lei}$$

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 construcție

1.1.1. Partea de construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida
- pereți exteriori : caramida
- pereți interiori : caramida
- planșee : sipca tavanita
- > acoperiș : 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 instalații

➤ instalații electrice : da
 ➤ instalații sanitare : nu
 ➤ instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

➤ aria construită, A_c : 193 m^2 ;
 ➤ aria desfășurată, A_d : 193 m^2 ;
 ➤ înălțimea : $2,10 \text{ m}$

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

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

- Indicatorul costului de înlocuire : $2554,28 \text{ lei /m}^2 \text{ Ad}$, 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 : $4789,47 - 57-100-98,8-787,5-16,8- 43,5-63,18- 1081,41- 90,47-395,46= 2055,35 \text{ lei/mpAd}$

Costul unitar $C_u = 781,80 \text{ lei/mp Ad}$

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = A_d \times C_u = 193 \text{ m}^2 \times 2055,35 \text{ lei /m}^2 = 396 683 \text{ lei}$, TVA inclus

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 396 683 \text{ lei}$, TVA inclus

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

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

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

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

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistență și finisaje, planșee și învelitoare.

Se apreciază stare de uzură avansată a clădirii.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

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

Formula prin care se determină 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 $U_f = 71,8 \%$, stare satisfăcătoare a structurii de rezistență.

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

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

- structura de rezistență - uzură 58%
- anvelopa - uzură 25%
- finisaje - uzură 5%
- instalații funcționale - uzură 12%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzură 90%
- anvelopa - uzură 90%
- finisaje - uzură 100%
- instalații funcționale - uzură 100%

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

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

3.2.3 Deprecierea funcțională estimată : $D_f = 0 \%$

3.2.4. Deprecierea externă estimată : $D_e = 0 \%$

1.7. Costul de înlocuire curent la data : 10.03.2026

$$C_{ic} = C_a \times (100 - U_f) : 100 \times (100 - D_f) : 100 \times (100 - D_e) : 100 = 396 683 \text{ lei} \times (100 - 95) : 100 \times (100 - 0) : 100 \times (100 - 0) : 100 = 19 834 \text{ lei, TVA inclus.}$$

Rotunjit Costul de înlocuire = 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 constructie

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : metalica
- pereți exteriori : nu
- pereți interiori : nu
- planșee : nu
- acoperiș : nu
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : nu
- tâmplărie : nu

1.1.2. Partea de instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 36 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 36 m^2 ;
- înălțimea : 2,10 m

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Catalogul costuri de reconstrucție- înlocuire Construcții 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 $C_u = 721,70 \text{ lei/mp Ad}$

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = A_d \times C_u = 36 \text{ m}^2 \times 721,7 \text{ lei /m}^2 = 25.981 \text{ lei}$

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 25.981 \text{ lei}$

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : metalica

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiții satisfacatoare cu infiltratii din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei din ploaie în fundatii si structura metalica.

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, 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 funcțiune 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 $U_f = 95 \%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- structura de rezistență - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalații funcționale - uzura 12%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 85%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalații funcționale - uzura 100%

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

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

$$C_{ic} = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 25\,981 \text{ lei} \times (100-95) : 100 \times (100-0) : 100 = 1299 \text{ lei}$$

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 construcție**

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida
- pereți exteriori : caramida
- pereți interiori : caramida
- planșee : sipca
- tavanita
- acoperiș : 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 instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 3 m²;
- aria desfășurată, A_d : 3 m²;
- înălțimea : 2,20 m

1.3. Claculul Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026**1.3.1. Costul unitar**

Costul construcției 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 /m² Ad, TVA inclus
 - Termeni de ajustare :
- Se scade : 10 lei ROL/m²Ad pt. fiecare 0,10 m, înalțimi mai mici de 3,2 m.

Costul unitar $C_u = 850 - 10 \times 10 = 750$ lei ROL/m²Ad

Costul unitar $C_u = 750$ lei ROL/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = Ad \times C_u = 3 \text{ m}^2 \times 750 \text{ lei /m}^2 = 2250 \text{ lei ROL} = 0,225 \text{ lei RON}$

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

**2.1. Indice de actualizare $K_a = 29.104,137 / \text{Catalog 1965 dec.2018}$
 $K_s = 1,6331$ (INS-IPC, perioada dec.2018- febr.2026)**

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 0,225 \times 29.104,13 \times 1,6331 = 10\,694 \text{ lei}$

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

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

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, 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 funcțiune 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 $U_f = 63,4 \%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- structura de rezistență
- uzura 40%

- anvelopa - uzura 17%
 - finisaje - uzura 25%
 - instalații funcționale - uzura 18%
- Se stabilește gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :

Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 90%
 - anvelopa - uzura 100%
 - finisaje - uzura 100%
 - instalații funcționale - uzura 100%
- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

$$0,4 \times 90 + 0,17 \times 100 + 0,25 \times 100 + 0,18 \times 100 = 90 \%$$

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

1.9. Costul de înlocuire curent la data : 10.03.2026

$$C_{ic} = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 10\,694 \text{ lei} \times (100 - 90) : 100 = 1\,069 \text{ lei}$$

Rotunjit Costul de înlocuire = 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 proprietatii, 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 comparatiei 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	68 702	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	
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	-10%	-10%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		+5,0%	+5,0%	+5,0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		+5%	+5%	+5%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		+0,05	+0,05	+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	
	Cuquantum ajustare %		0%	+5%	+5%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	-0,05	-0,05	
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
10	Topografia	Plana	Plana	Plana	Plana	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	

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

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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 PROPUASA (Euro/mp)			1,07			
Valoare de piata:			33 600 Euro	echivalent a 163 640 lei		

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

Restricții de utilizare

Restricții 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 proprietatii subiect.

Comparabila C, necesita ajustare de +5%, fiind inferioara proprietatii 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 comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

0%

Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

0%

Deoarece comparabila 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 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 Judetean 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 chirasului 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 vnzare 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, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, 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 evidentiata 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 adecvării*, 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 indeplinesc *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 lei

TOTAL = 226 150 lei

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

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

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 EXECUTIV,
BURCEA DANIELA

ȘEF SERVICIU,
MIHĂILĂ ALIN

CONSILIER,
ION CLAUDIA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38081 Slobozia

Nr. cerere	125676
Ziua	30
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195274088



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38081	65.000	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 30119;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
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 și acte

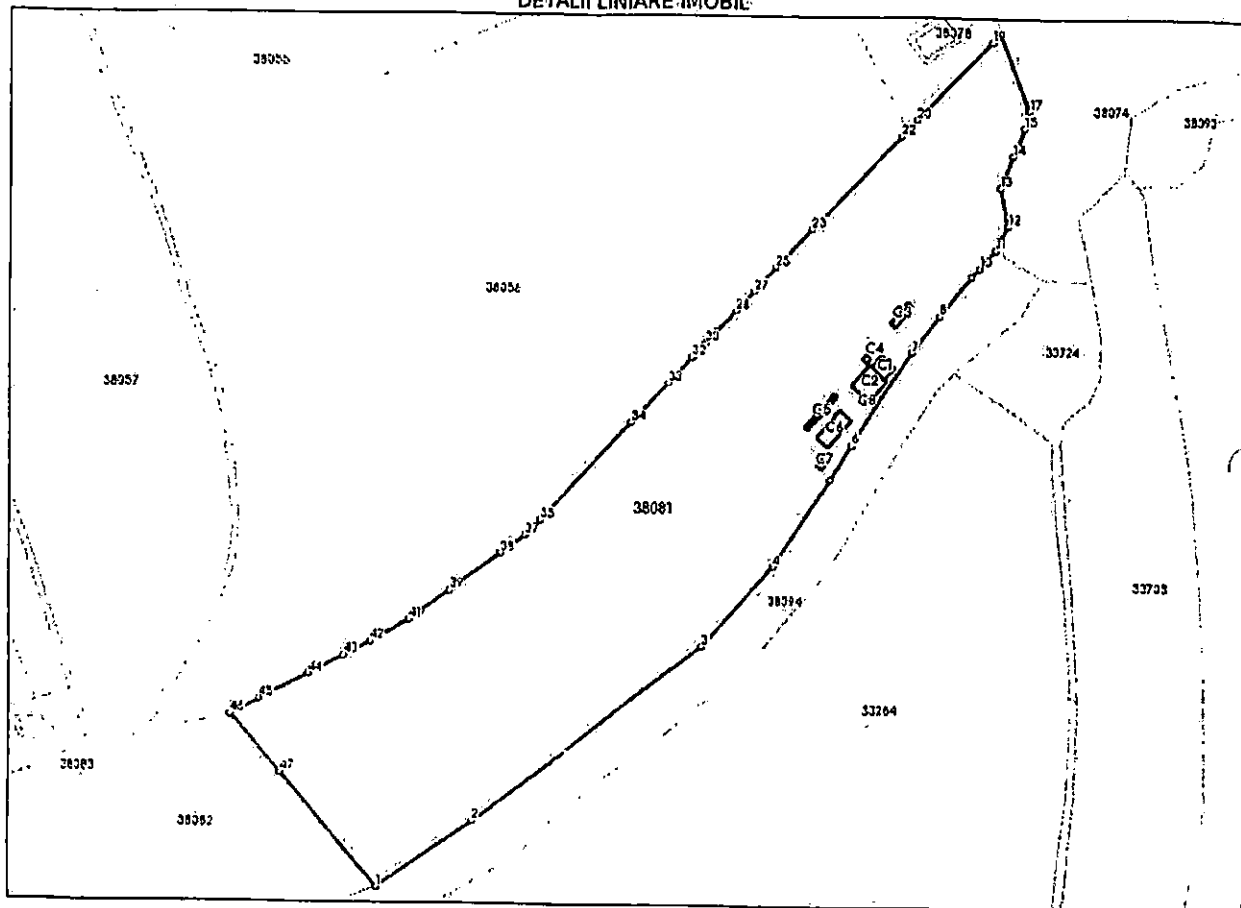
Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
124752 / 26/09/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Slobozia); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 38081 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 7507.	A1
Act Normativ nr. 456/2009, din 15/04/2009 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE atestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 2) JUDEȚUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 440/N)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
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 notează trecerea terenului (imobilului) de sub A.1 din extravilan în 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 notează scoaterea definitivă 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 ROMÂNIEI;		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38081	65.000	imobil înscris în CF sporadic 30119;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70:

DETALII LINIARE IMOBIL:



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	65.000	69	354	-	DOMENIU PUBLIC

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38081-C1	construcții administrative și social culturale	109	Cu acte	S. construită la sol:109 mp; S. construită desfășurată:109 mp; sediu
A1.2	38081-C2	construcții industriale și edilitare	232	Cu acte	S. construită la sol:232 mp; S. construită desfășurată:232 mp; adăpost animale
A1.3	38081-C3	construcții industriale și edilitare	66	Cu acte	S. construită la sol:66 mp; S. construită desfășurată:66 mp; sera
A1.4	38081-C4	construcții industriale și edilitare	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfășurată:15 mp; bazin
A1.5	38081-C5	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construită la sol:67 mp; S. construită desfășurată:67 mp; patul

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	38081-C6	construcții industriale și edilitare	193	Cu acte	S. construită la sol:193 mp; S. construită desfășurată:193 mp; adăpost animale
A1.7	38081-C7	construcții industriale și edilitare	36	Cu acte	S. construită la sol:36 mp; S. construită desfășurată:36 mp; adăpost pasari
A1.8	38081-C8	construcții anexa	3	Cu acte	S. construită la sol:3 mp; S. construită desfășurată:3 mp; WC

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	573.572,928 260.951,197	2	573.630,511 260.991,271	70.155	2	573.630,511 260.991,271	3	573.767,87 261.097,18	173.448	3	573.767,87 261.097,18	4	573.810,533 261.145,559	64.503
4	573.810,533 261.145,559	5	573.844,468 261.197,48	62.027	5	573.844,468 261.197,48	6	573.857,336 261.218,12	24.323	6	573.857,336 261.218,12	7	573.892,484 261.273,706	65.766
7	573.892,484 261.273,706	8	573.908,999 261.295,48	27.329	8	573.908,999 261.295,48	9	573.927,358 261.319,684	30.379	9	573.927,358 261.319,684	10	573.931,658 261.324,812	6.692
10	573.931,658 261.324,812	11	573.940,784 261.335,877	14.343	11	573.940,784 261.335,877	12	573.947,893 261.350,008	15.818	12	573.947,893 261.350,008	13	573.943,271 261.373,021	23.473
13	573.943,271 261.373,021	14	573.950,363 261.392,086	20.341	14	573.950,363 261.392,086	15	573.956,484 261.408,767	17.769	15	573.956,484 261.408,767	16	573.958,964 261.415,516	7.19
16	573.958,964 261.415,516	17	573.959,06 261.419,331	3.816	17	573.959,06 261.419,331	18	573.942,992 261.464,501	47.943	18	573.942,992 261.464,501	19	573.937,828 261.459,616	7.108
19	573.937,828 261.459,616	20	573.894,478 261.412,914	63.72	20	573.894,478 261.412,914	21	573.888,845 261.406,96	8.196	21	573.888,845 261.406,96	22	573.885,39 261.403,124	5.163
22	573.885,39 261.403,124	23	573.832,553 261.347,46	76.748	23	573.832,553 261.347,46	24	573.817,071 261.331,15	22.488	24	573.817,071 261.331,15	25	573.810,954 261.324,378	9.126
25	573.810,954 261.324,378	26	573.803,715 261.316,365	10.799	26	573.803,715 261.316,365	27	573.797,879 261.309,906	8.705	27	573.797,879 261.309,906	28	573.787,144 261.298,022	16.015
28	573.787,144 261.298,022	29	573.775,937 261.285,617	16.718	29	573.775,937 261.285,617	30	573.769,218 261.278,18	10.023	30	573.769,218 261.278,18	31	573.762,428 261.270,663	10.13
31	573.762,428 261.270,663	32	573.761,508 261.269,645	1.372	32	573.761,508 261.269,645	33	573.747,365 261.253,989	21.098	33	573.747,365 261.253,989	34	573.725,427 261.230,48	32.155
34	573.725,427 261.230,48	35	573.669,673 261.171,798	80.945	35	573.669,673 261.171,798	36	573.661,796 261.163,507	11.436	36	573.661,796 261.163,507	37	573.660,646 261.162,63	1.446
37	573.660,646 261.162,63	38	573.646,414 261.151,779	17.897	38	573.646,414 261.151,779	39	573.616,108 261.129,009	37.907	39	573.616,108 261.129,009	40	573.598,769 261.116,337	21.476
40	573.598,769 261.116,337	41	573.592,002 261.111,392	8.381	41	573.592,002 261.111,392	42	573.568,361 261.098,452	26.951	42	573.568,361 261.098,452	43	573.552,839 261.089,956	17.695
43	573.552,839 261.089,956	44	573.532,056 261.078,58	23.693	44	573.532,056 261.078,58	45	573.503,827 261.063,129	32.181	45	573.503,827 261.063,129	46	573.486,84 261.053,831	19.36
46	573.486,84 261.053,831	47	573.516,115 261.019,073	45.444	47	573.516,115 261.019,073	1	573.572,928 260.951,197	88.515					

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 253P.

Data soluționării,
30-09-2025Asistent Registrator,
ELENA JUVINA

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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



100195274088

Incheiere Nr. 125676 / 30-09-2025

ANCPI
SISTEM NAȚIONAL
DE CADASTRUOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și 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 ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE privind Rectificare în cartea funciara, în bază:

-Act Administrativ nr.REFERAT/30-09-2025 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE;

-Act Administrativ nr.237/09-09-2011 emis de Consiliul Județean Giurgiu;

tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul având codul 253P

Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 38081, înscris în cartea funciara 38081 UAT Slobozia având proprietarii: JUDETUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.2;

- Se transcrie trecerea imobilului din public în privat din cartea funciara nr.30119 Uat Slobozia, în urma sistării acesteia, în baza act administrativ nr. 237/09.09.2011 emis de Consiliul Județean 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 părților:

JUDETUL GIURGIU

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE

CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

30-09-2025

Registrator,

COSMIN LAZAR

Asistent Registrator,

ELENA JUVINA

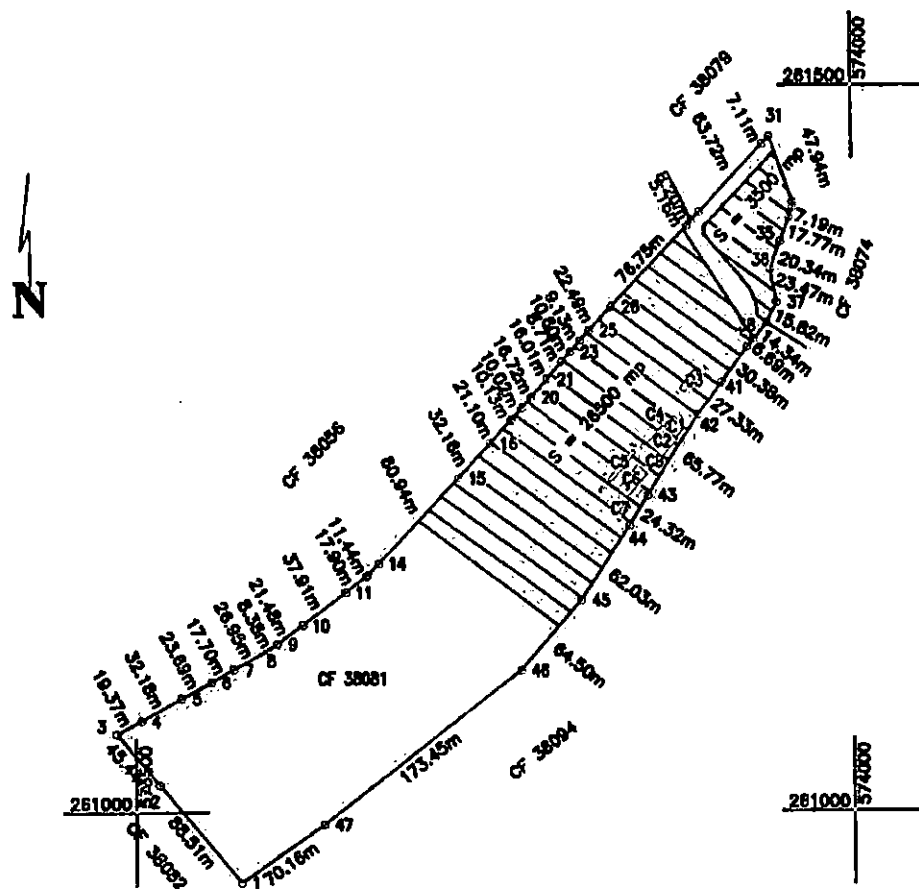
Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, 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

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 - act de identitate - CI seria -GG ,Nr. -562635 ,eliberat de -SPCLEP
1790306384197 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 instanță a unei hotărâri judecătorești 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 -, în calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

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

- categoria de folosinta - ARABIL

- suprafata de teren agricol care face obiectul vanzarii - 6,8702 hectare

- pretul de vanzare - 340000 lei TREISUTE PATRU ZECIMIILE

Director executiv

Petra Ocbășok

$49489 \text{ lei} / \text{ha} \approx 9720 \text{ lei} / \text{ha} \approx 0,972 \text{ lei} / \text{mp}$

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI GIURGIU

AVIZ FINAL

Nr 2550 din 31.01.2024

Comparabila „B”

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

prin împuternicit: -, CNP - adresa: -, nr și data împuternicire: -
înregistrată la Primăria SLOBOZIA județul Giurgiu, cu nr. 69 din 17.11.2023 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 instanță a unei hotărâri judecătorești 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 -, în calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

ales de vânzător pentru cumpărarea terenului agricol situat în extravilanul localității
tarla nr. -, parcela -, jud. Giurgiu, identificat cu număr cadastral

în cartea funciara nr. 30597 a localității SLOBOZIA, în următoarele condiții:

SLOBOZIA
30597 înscris

- categoria de folosință - ARABIL

- suprafața de teren agricol care face obiectul vânzării - 1,1874 hectare

- prețul de vânzare - 58163 lei CINCIZECISIOPTMIIUNASUTASAIZECISITREILEI

Director executiv,
Petra Orbiciu

$$48983 \text{ lei} \mid h_a = 9620 \text{ €} \mid h_a \approx 0,96 \text{ €} \mid m^2$$

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI GIURGIU

AVIZ FINAL

Nr 2549 din 31.01.2024

Compartabila "C"

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

prin imputernicit: -, CNP - adresa: -, nr si data imputernicire: -
înregistrata la Primăria SLOBOZIA Județul Giurgiu, cu nr. 68 din 17.11.2023 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 instanță a unei hotărâri judecătorești 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 -, în calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

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

- categoria de folosinta - ARABIL

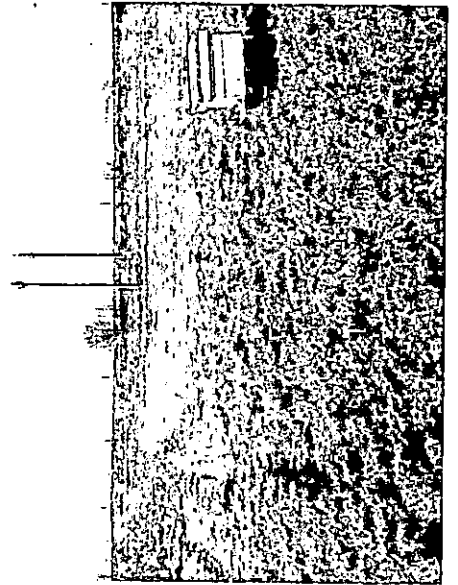
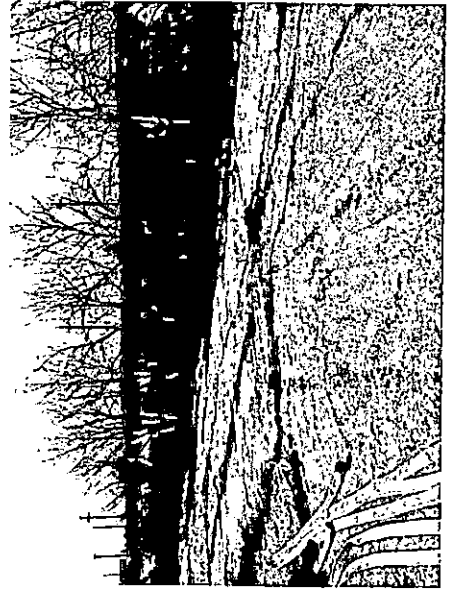
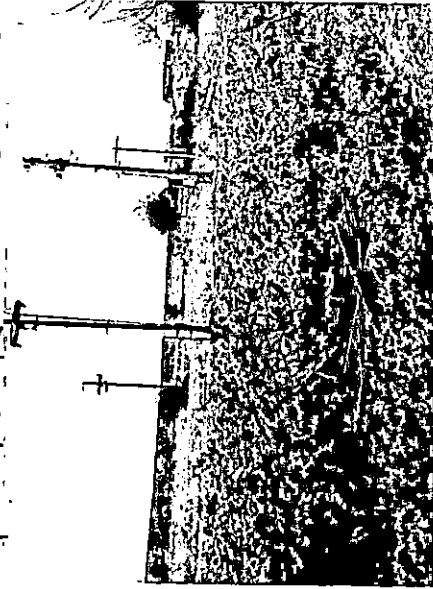
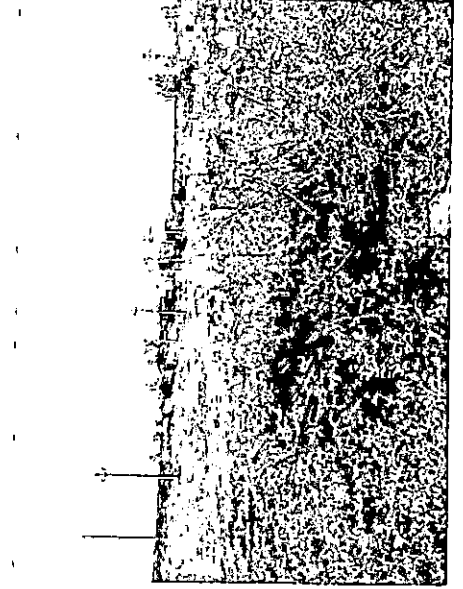
- suprafata de teren agricol care face obiectul vanzarii - 1,67 hectare

- pretul de vanzare - 81622 lei OPTZECISIUNUMIISASESUTEDOUAZECISIDOILEI

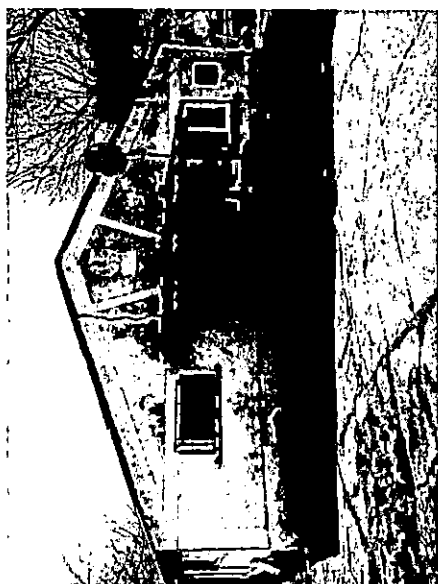
Director executiv,
Petra Ochisor

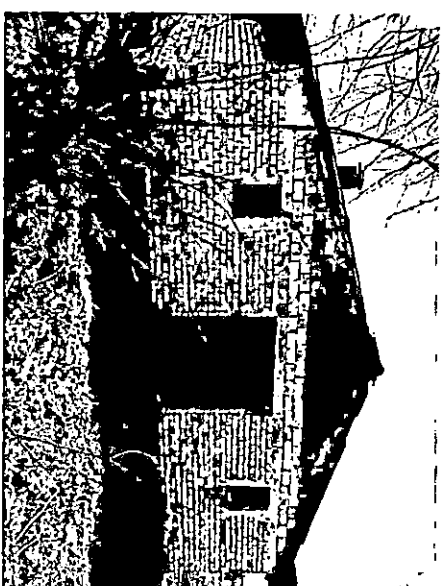
$$81\ 622 : 1,67 = 48\ 875\text{ lei} / \text{ha} \approx 9\ 609\text{ €} / \text{ha} \approx$$

$$\approx 0,96\text{ €} / \text{m}^2$$

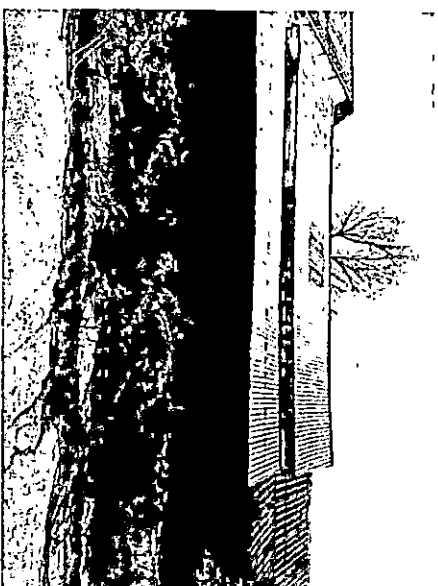


Sedim

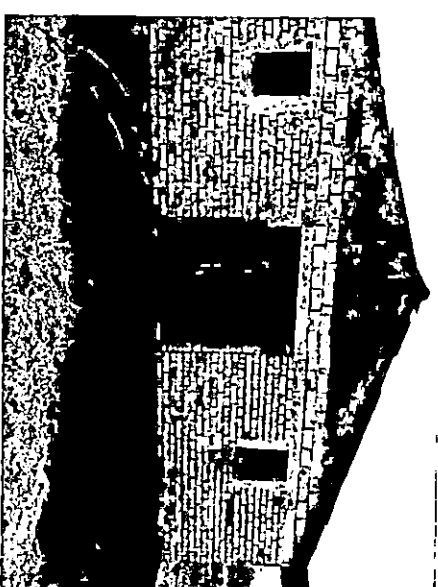




ADĀPOST ANIMALĒ

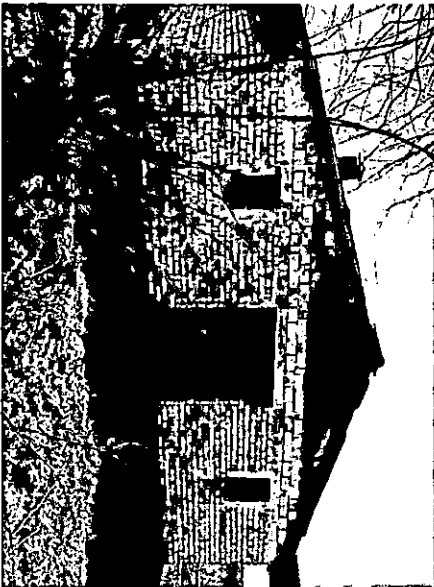
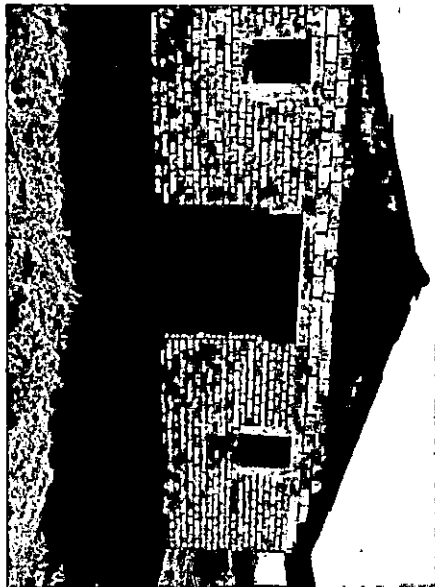


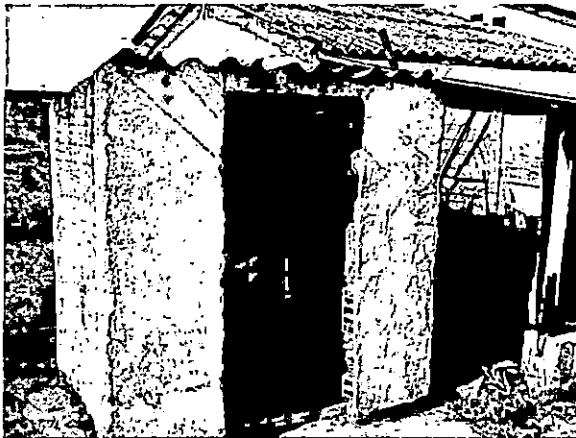
ADĀPOST PĀSĀRĪ



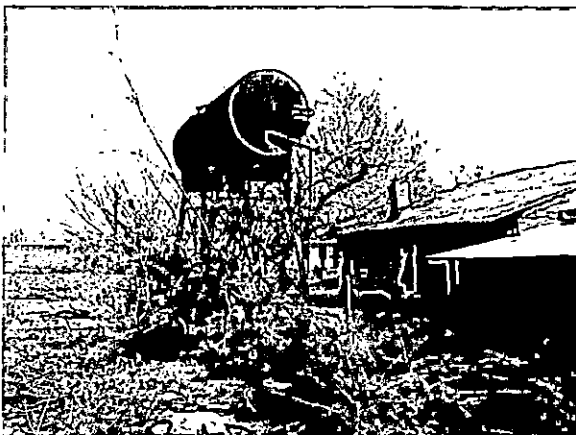


ADIPOST ANIMALE





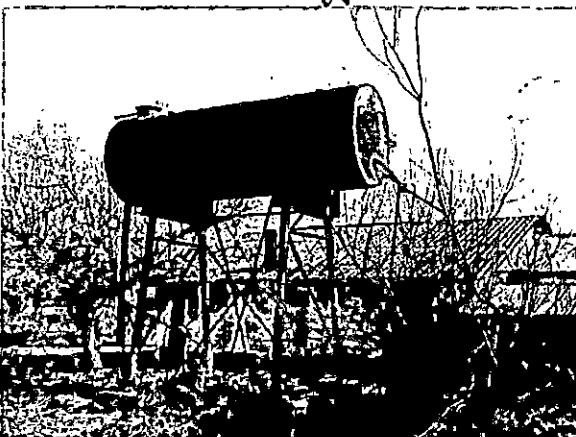
WC.



BAZIN



PĂTUL



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

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 închirierii

2.1. Descrierea și 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 dărăuțuite 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 dărăcuite 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 (pățul)** 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 dărășuite 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 dărășuite 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. Destinația 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. Condiții 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 însoțită de cealaltă parte sau pe baza de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

3.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

3.2.1. Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina locatarului.

3.2.2. Nerespectarea obligațiilor privind protecția mediului atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

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. Interdicția 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 și 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 indicii de inflație comunicat de Institutul Național 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 și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de locator

3.7.1. Autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanelor interesate care au înaintat o solicitare în acest sens, documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, contra cost.

3.7.2. Persoanele interesate care solicită un exemplar din documentația 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. Garanția 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. Garanția 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 RO27TREZ3215006XXX000137, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, titular Județul Giurgiu, cod fiscal 4938042.

3.7.11.(1) Ofertantul câștigător are obligația, ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, de a constitui o garanție reprezentând echivalentul a două chirii lunare, calculat conform prețului 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 și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dă dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Capitolul 4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

4.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației 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 și ora precizate în anunțul de licitație.

4.4. Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației, 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 conțină:

- *fișă cu informații privind ofertantul (Formularul F2 sau Formularul F3) și o declarație de participare la licitație (Formularul F4), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;*
- *acte doveditoare privind calitățile și capacitățile 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 documentației 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 și modele de documente.

b) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului persoană fizică/juridică, precum și 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 conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită prin documentația de atribuire.

4.8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

4.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.10. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată 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. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4.13. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

4.14. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 4.13 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

4.15. Persoana fizică/juridică interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

4.16. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

4.17. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația 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 obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 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 totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

4.20. Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

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

5.1. Contractul încetează în următoarele cazuri:

- a) prin atingerea 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. Dispoziții finale

6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

6.3. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire privind licitația pentru închirierea imobilului descris la capitolul 2.

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUTARU

FIȘA 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 județului

Capitolul I. Informații 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 dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația 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 județului, 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: Licitatie cu ofertă în plic închis.

3.2. Licitatia se inițiază prin publicarea de către autoritatea contractantă a unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina sa de internet.

3.3. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul, data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații 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 și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.4. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

3.6. Autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația 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 obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

3.9. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 3.8 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

3.11. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.12. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația 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 obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 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 totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

3.15. (1) La data, locul și ora la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor stabilită în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor, prevăzută în anunțul de licitație. 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 ședință 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 desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate din caietul de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

3.18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește 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 toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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 întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

3.22. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 3.21, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante și care se depune la dosarul licitației.

3.23. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

3.24. După desemnarea ofertelor valabile, Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare conform prevederilor Capitolului VI din prezenta documentație și va declara câștigătoare oferta cu prețul cel mai mare.

3.25. În cazul în care există oferte cu prețuri egale (nivelul chiriei ofertat) între ofertanții clasati 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 întocmește procesul-verbal, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

3.27. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

3.28. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

3.29. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

3.30. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.25. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții 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 obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

3.32. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 3.31. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

3.33. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 3.31. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare 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 licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

3.37. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții.

3.38. Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Capitolul IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și 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 și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4.2. Data limită pentru depunerea ofertelor: conform informațiilor din anunțul licitației.

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 conținutului, pe toată perioada mai sus menționată.

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, însoțită 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 forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.8. Oferta depusă la o altă adresă a autorității 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 menționa obiectul licitației, 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) Fișa cu informații privind ofertantul, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (Formularul F3);

b) Declarația de participare semnată de către ofertant, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (Formularul F4);

c) Acte doveditoare privind calitatea și capacitatea ofertanților, respectiv:

- dovada achitării taxei de participare la licitație și a contravalorii documentației de licitație, în copie;
- dovada constituirii garanției de participare la licitație (în copie)
- Certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului (în copie);
- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, 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 desfășura activități economice;

- sediul social;

- administratorul ofertantului.

• declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, semnată în original, fără îngroșări, ștersături 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 licitație publică, însoțită 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 și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își 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) Fișa cu informații privind ofertantul, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (Formularul F2);

b) Declarația de participare semnată de către ofertant, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (formularul F4);

c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

• dovada achitării taxei de participare la licitație și a contravalorii documentației de licitație, în copie;

• dovada constituirii garanției de participare la licitație (în copie);

• act de identitate - copie;

• împuternicire notarială în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;

• declarație pe proprie răspundere, semnată în original, fără îngroșări, ștersături 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 față de bugetul consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;

• certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își 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 condițiilor din documentația de atribuire și 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 licitației.

Capitolul V. Participanții la licitația publică

5.1. (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a)** a cumpărat documentația de atribuire și a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare la licitație;
- b)** a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentație;
- c)** are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d)** nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

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

Capitolul VI. Informații privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare

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

6.2. Adjudecarea se face minim la prețul de pornire.

VII. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

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

7.2. Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul autorității contractante.

VIII. Dispoziții finale

8.1. Drepturile și obligațiile părților, precum și celelalte informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii se stabilesc prin contractul de închiriere, parte integrantă din documentația de atribuire.

8.2. Participanții la licitație au obligația să plătească o taxă de participare în cuantum de 30 lei, cu obligativitatea ca la cererea de înscriere să anexeze chitanța care dovedește achitarea taxei de participare.

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUTARU

CONTRACT – CADRU DE ÎNCHIRIERE

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. Părțile contractante

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

2. Definiții

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) **Contract** - prezentul contract și toate anexele sale;
- b) **locator și locatar** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) **prețul contractului** - prețul plătitibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d) **imobil închiriere** – imobilul de închiriat care face obiect contractului
- e) **forța majoră** - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- f) **garanție** – Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor 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 excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și 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 județului, cu o valoare de piață de 226.150,00 lei, în vederea înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.).

5. Prețul contractului

5.1 - Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătitibil 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 garanției.

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. Obligațiile principale ale locatarului

9.1. Principalele obligații ale locatarului sunt:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite locatorului efectuarea reparațiilor necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii 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 și funcțională avută la data preluării, mai puțin 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 și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție, locatarul fiind obligat să reîntrească garanția la valoarea inițială, în termen de 5 zile lucrătoare de la notificarea locatorului.

10. Obligațiile 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 garanției;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor curente necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- g) să refactureze cheltuielile de folosință ale imobilului (cheltuieli de întreținere: energie electrică).

11. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

11.1. În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatarul nu reușește să-și execute obligațiile asumate prin contract, atunci locatorul are dreptul de a deduce din prețul chiriei ca penalități, 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 obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții 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 și neplata cotei corespunzătoare din cheltuielile de întreținere a spațiului dau dreptul locatorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția în termen de 5 zile lucrătoare de la diminuarea acesteia.

12. Garanția contractului

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

(2) Quantumul garanției este egal cu contravaloarea a două chirii, respectiv _____ lei.

(3) Garanția se constituie în lei astfel:

- prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile 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 - Locatarul 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 - Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, dacă locatarul nu își execută, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligațiile asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatorului, precizând totodată obligațiile 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. Forța majoră

14.1 - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

14.2 - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

14.3 - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

14.4 - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

14.5- Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

15. Comunicări

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

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

15.2 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

16. Soluționarea litigiilor

16.1 - Locatorul și locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere 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 și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești 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.

Părțile au înțeles să încheie prezentul contract în patru (4) exemplare, din care, 3 (trei) pentru locator și unul (1) pentru locatar.

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUȚĂRU

Formularul F1

SOLICITARE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

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 județului

Înregistrat la sediul:

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

sediul: Bulevardul București, nr.10, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu

Nr. _____ data _____ ora _____

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____, din data de _____, subsemnatul(a)/subscrisa _____, cu domiciliul/sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, județul _____, 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 și oferta financiară într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, după cum urmează:

- **un plic exterior** pe care s-a indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta, și care conține:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul;
- b) Declarația de participare;
- c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
- d) Dovada intrării în posesie a documentației de atribuire compusă din: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contract-cadru de închiriere, formulare și modele de documente.

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

Data,

Ofertant,

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUTĂRU

Formularul F2

FIȘA OFERTANTULUI
persoană fizică

1. Numele și prenumele: _____
2. Act identitate: CI/BI, seria _____, nr. _____
3. Adresă domiciliu: _____
4. Telefon: _____
5. Adresa de email: _____

OFERTANT

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUTĂRU

Formularul F3

FIȘA 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 Comerțului: _____
8. Cont iban: _____
9. Banca _____
10. Telefon/Fax: _____
11. Adresa de email: _____

OFERTANT

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUTĂRU

Formularul F4

DECLARAȚIE 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 județului

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU,

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Subsemnatul, reprezentant legal al, _____
(denumirea/ numele și prenumele ofertantului), manifest intenția fermă de participare, personal sau prin reprezentant, la licitația 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 județului, organizată în ședință publică la data _____ ora ____.

Am luat cunoștință și sunt de acord cu condițiile de participare la licitație, a condițiilor de respingere a ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație și a clauzelor contractuale, prevăzute în Documentația de atribuire.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința 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 și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data

Ofertant

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUTARU

Formularul F5

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

OFERTĂ FINANCIARĂ

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____, în calitate de ofertant înscris/ă la licitația 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 județului, care va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt de acord cu documentația de atribuire a licitației și cu condițiile menționate în caietul de sarcini și am luat la cunoștință că, în situația în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, în cadrul termenului contractual.

Sunt de acord ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, 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 _____

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Adriana PUTARU

REFERAT DE APROBARE

Consiliul Județean Giurgiu deține în proprietate imobilul cunoscut sub denumirea „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, aflat în domeniul privat al județului, compus din clădiri în suprafață de 721 mp și teren neîmprejmuit în suprafață de 65.000 mp, situat în comuna Slobozia, județul Giurgiu, înscris în Cartea funciară nr.38081 Slobozia, număr cadastral 38081 pe care se află construcțiile C1- C8.

Ținând cont de obligația care ne revine pentru utilizarea și administrarea eficientă a bunurilor aflate atât în domeniului public cât și privat al județului Giurgiu, respectiv atragerea de venituri suplimentare la bugetul județului, ne propunem demararea procedurilor legale pentru închirierea unei suprafețe de 30.000 mp din suprafața totală de 65.000 mp precum și a clădirilor funcționale din cadrul imobilului mai sus menționat, cu scopul înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.).

Terenul în suprafață de 30.000 mp. și clădirile funcționale propuse pentru închiriere sunt evidențiate în Planul de situație (anexa nr.1).

Din punct de vedere al autorității publice locale se identifică trei componente majore care justifică demararea procedurii de închiriere a terenului și anume aspecte de ordin financiar, economic și cele de ordin social. Totodată, în prezent, imobilul nu are vreo utilitate.

Luând în considerare faptul că închirierea terenului și a clădirilor sus menționate oferă o sursă de venit constantă la bugetul propriu al județului Giurgiu, *propun închirierea prin licitație publică a terenului în suprafața de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit de 65.000 mp și a clădirilor funcționale*, care fac parte din imobilul cunoscut cu denumirea „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, compus din clădiri C1-C8 în suprafață de 721 mp și teren neîmprejmuit în suprafață de 65.000 mp, situat în comuna Slobozia, județul Giurgiu, înscris în Cartea funciară nr.38081 Slobozia, având valoarea de inventar de 213.685,00 lei, *în scopul înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.), pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu jumătate din durata inițială, dacă se respectă clauzele contractuale.*

Conform Raportului de evaluare înregistrat sub nr.5450 din 16 martie 2026, efectuat în vederea închirierii prin licitație a terenului în suprafața de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și a clădirilor funcționale, care face parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, compus din clădiri în suprafață de 721 mp și teren neîmprejmuit în suprafață de 65.000 mp, situat în comuna Slobozia, județul Giurgiu, înscris în Cartea funciară nr.38081 Slobozia, valoarea de piață este în sumă de 226.150,00 lei și astfel s-a stabilit nivelul minim al chiriei în cuantum de 9.046,00 lei an, respectiv 754,00 lei/lună.

Ținând cont de cele expuse mai sus, în conformitate cu procedura inițierii proiectelor de hotărâri, prevăzută de art.182 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

INIȚIEZ

un proiect de hotărâre cu următorul titlu: „PROIECT DE 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”

Prezentul Referat de aprobare și Proiectul de hotărâre se înaintează Direcției patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ pentru întocmirea raportului de specialitate în vederea dezbaterii și aprobării proiectului de hotărâre de către consiliul județean.

PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Direcția patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ

Serviciul patrimoniu, coordonare și control servicii publice de interes județean

Nr.8652 din 21 aprilie 2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de 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

Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, reglementează în Partea a V-a, Titlul I, Capitolul III, Secțiunea a 4-a, art.332-346 procedura de închiriere a imobilelor aflate în domeniul public sau privat al unităților administrativ-teritoriale.

În temeiul acestor prevederi legale, a fost aprobat, prin Hotărârea nr.101 din 30 iulie 2019, Regulamentul aplicabil închirierii prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și construcții), aparținând domeniului public și privat al județului Giurgiu.

Pentru asigurarea unei administrări eficiente atât a bunurilor aflate în domeniului privat cât și public al județului Giurgiu, precum și pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul județului Giurgiu, acestea pot fi închiriate prin procedura de licitație publică, în conformitate cu prevederile mai sus menționate din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Legalitatea actului administrativ propus adoptării Consiliului Județean Giurgiu este prevăzută de art.173 alin.(4) lit.a) și de art.332-346 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art.28 alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare: *„Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrativ-teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale.”*

Imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, compus din clădiri (C1-C8) în suprafață de 721 mp și teren neîmprejmuit în suprafață de 65.000 mp, situat în comuna Slobozia, județul Giurgiu, aparține domeniului privat al județului, așa cum reiese și din extrasul de carte funciară nr.41224/02.04.2026. În prezent imobilul nu are vreo utilitate.

Terenul în suprafață de 65.000 mp are o valoare totală de inventar de 420.420,00 lei, astfel valoarea de inventar pe 1 mp este de 6,468 lei, ceea ce rezultă că suprafața propusă spre închiriere de 30.000 mp are o valoare de inventar de **194.040,00 lei, astfel valoarea de inventar a imobilului supus închirierii (teren + clădiri) este în sumă de 213.685,00 lei.**

Luând în considerare cele mai sus menționate s-a întocmit Planul de situație de către SC TERRACAD SRL, din care reiese terenul în suprafață de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, propuse spre închiriere.

În sensul celor de mai sus a fost întocmit raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Giurgiu sub nr.5450 din data de 16 martie 2026, întocmit de către Grădinaru G. Gheorghe - profesie liberă evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, prin care s-a stabilit valoarea de piață a terenului în suprafață de 30.000 mp și a clădirilor funcționale supuse închirierii, în sumă de 221.150,00 lei.

Durata închirierii terenului în suprafață de 30.000 mp din terenul intravilan neîmprejmuit și a clădirilor funcționale, care fac parte din imobilul „Ferma Agricolă Ecologică Slobozia”, va fi de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu jumătate din durata inițială, dacă se respectă clauzele contractuale, iar prețul minim al închirierii va fi de 754,00 lei lună, așa cum a fost stabilit prin Raportul de evaluare înregistrat sub nr. din nr.5450 din 16.03.2026.

Având în vedere prevederile art.332-346 din Codul administrativ a fost întocmită Documentația de atribuire pentru închirierea imobilului, fiind compusă din:

- Precizăm că documentația cuprinde elementele obligatorii prevăzute la art.313, după cum urmează:

- informații generale privind obiectul închirierii, care includ descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- condiții generale ale închirierii;
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- dispoziții finale.

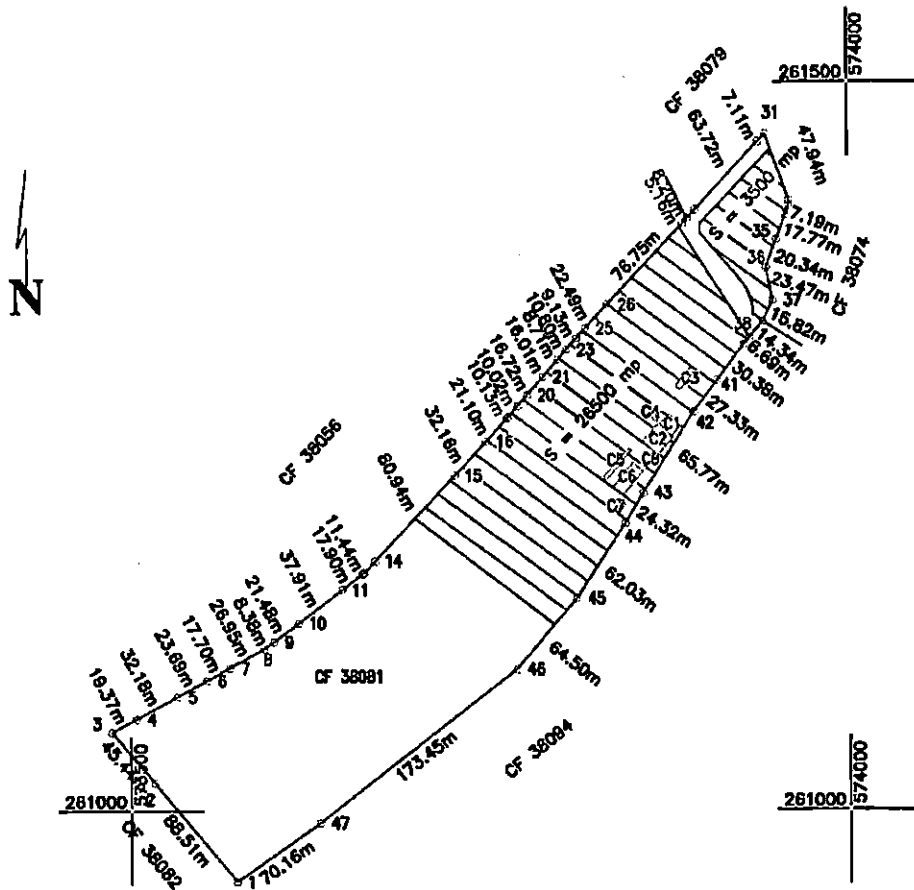
- informații generale privind locatorul;
- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație publică;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac;

CONSILIER,
Claudia Ion

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 PROPUA SPRE INCHIRIERE:



1 Cc - CURTI CONSTRUCTII - S = 30000 MP

Sistem de proiectie: STEREO '70
Data: Februarie 2026

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 află 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

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela BURCEA

CONSILIER,
Claudia Ion

CONSILIUL JUDEȚEAN	
16. MAR. 2026	
Nr. 5450	Data.....
REGISTRAT A G	

PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Încheiat astăzi, 16.03.2026 între:

Gradinaru G. Gheorghe, evaluator autorizat, cu sediul în loc. Giurgiu, bld. C.F.R, bloc Dunapref, sc.A, et.2, ap.4, CIF 36156486, numit în continuare **prestator**

și Consiliul Județean Giurgiu

reprezentat/a prin BELCEA ALIȘA, numit în continuare **achizitor**.

Prestatorul predă achizitorului următoarele documente :

Am primit,

Am predat.

G.G.G	Gradinaru G. Gheorghe, profesie liberala evaluator autorizat, membru titular ANEVAR Mun. Giurgiu, bl. Dunapref, sc. A, et. 2, ap. 4, jud. Giurgiu CIF: 36156486 mobil: 0721 227 505; e-mail: gheorghe.gradinaru55@gmail.com
-------	--

RAPORT DE EVALUARE

Teren+cladiri

Ferma agricola ecologica Slobozia, str. Drumul strategic

U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Proprietar : Judetul Giurgiu

Client/utilizator: 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 valorile 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 cotationile 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 valoare 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 de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta evaluare nu sunt conditionate de 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-(C₁-C₈) a loc. Slobozia, jud. Giurgiu.

In conformitate cu extrasul de carte funciara: 125676/30/09/2025, asupra bunurilor imobile este inregistrat 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 efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor 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 opiniei evaluatorului.

Natura si sursa informatiilor:Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietarul terenului, respectiv:

Comanda de valoare 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 privind 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 periculoase 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 fost 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 informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la

subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii 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 conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora 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 perioada efectuării 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 informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorilor. 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 testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale: Nu sunt.

Restricții 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 intocmirii 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:

- Proprietatea 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
- Muze: 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:

- **Suprafata terenului: 30 000 mp**
- Deschiderea la strada: -
- Dimensiuni : vezi anexa nr. 1 la extras de carte funciara.
- Inclinare: plat
- Forma: neregulata
- Acces: din drum pietruit

o 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

o Alte observatii: -

Caracteristici juridice:

o Utilizare legala: constructie ferma agricola

o Servituti de trecere: nu este cazul

o Restrictii de sistematizare: nu este cazul

o Alte restrictii existente: nu este cazul

Caracteristici economice:

o Impozite asupra terenurilor: -

o Taxe locale de construire: -

o Avantaje fiscale: nu este cazul

Sediu

Aria construita: $A_c = 109 \text{ mp}$; $A_d = 109 \text{ mp}$

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: $A_c = 232 \text{ mp}$; $A_d = 232 \text{ mp}$

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 driscuite 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: $A_c = 36 \text{ mp}$; $A_d = 36 \text{ mp}$
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: $A_c = 3 \text{ mp}$; $A_d = 3 \text{ mp}$
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 driscuite 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 cotationile 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. Cererea si 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 anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Astfel, ținând cont de specificul zonei (zona agricolă) și de tipul proprietății, piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor agricole în zona periferică a com. Slobozia.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în zona agricolă a com. Slobozia și împrejurimi.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe 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 o piata 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 cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea 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 proprietatea 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 proprietate, 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 urmatoarele situatii:

- o Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o 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 indeplineasca patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- o permisa legal
- o fizic posibila
- o fezabila financiar
- o 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 informatii 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 conformitatii 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			
	Permisă 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 Consiliului 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, consideram 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 proprietatii considerata construita* este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie rezidentiala- teren si locuinta unifamiliala. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- este fizic posibila
- este permisa legal
- este fezabila financiar
- este maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber si a proprietatii 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 Incat sa se poata obtine oconcluzie credibila din aplicarea unei singure metode. Avand in vedere tipul proprietatii si informatiile 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.**

Comparatia 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 informatiile 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 cotate 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 comparatiilor de 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 obtinere 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 informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii 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 indicatii 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 proprietati 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 proprietatii 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 imobiliara include:

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

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietatilor imobiliare sunt: metoda comparatiilor 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 metoda, 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 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 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.

Aceste metode indeplinesc *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 (distanța de transport si manopera) si de conditiile specifice ale zonei.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape 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 o cladire si cu care opereaza aceasta metoda

sunt:

- uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazatură, 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 cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Din motivele enumerate deprecierea functional este estimata 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 defecte care necesita adaugiri, defecte care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si -nerecuperabila (poate fi cauzata de defecte 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 proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Metodologie, algoritmi de calcul, etape:

- estimarea costului de inlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafata de referinta ;

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii ramase (Costul de inlocuire curent) prin deducerea din (Costul de inlocuire brut) a deprecierei 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 construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida
- pereți exteriori : caramida
- pereți interiori : caramida
- planșee : sipca tavanita cu montar din argila
- acoperiș : 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 instalații

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

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, Ac : 109 m² ;
- aria desfășurată, Ad : 109 m² ;
- înălțimea : 2,20 m

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustata se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Indreptar tehnic Matrix Rom- costul de înlocuire 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 /m² 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)

$C_i = Ad \times C_u = 109 \text{ m}^2 \times 1628,36 \text{ lei /m}^2 = 177491 \text{ lei}$, TVA inclus

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 177491 \text{ lei}$, TVA inclus

3. Stabilirea costului de înlocuire (de nou) la data : 3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiții satisfacatoare

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, în interior si în exterior. Se apreciază condiții 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 funcțiune 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 $U_f = 57,2 \%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- | | |
|---------------------------|--------------|
| • structura de rezistență | - uzura 80% |
| • anvelopa | - uzura 90% |
| • finisaje | - uzura 100% |
| • instalații funcționale | - uzura 100% |

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

Rezultă :

- | | |
|---------------------------|--------------|
| • structura de rezistență | - uzura 90% |
| • anvelopa | - uzura 100% |
| • finisaje | - uzura 100% |

- instalații funcționale - uzura 100%
- Se determină coeficientul mediu de uzura obiectului făcând media ponderată a uzurilor subansamblelor

$$0,4 \times 80 + 0,17 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,18 \times 100 = 90,3 \%$$

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

$$C_r = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 177491 \text{ lei} \times (100 - 90,3) : 100 = 17217 \text{ lei, TVA inclus.}$$

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 construcție

1.1.1. Partea de construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida si b.c.a
- pereți exteriori : caramida si b.c.a
- pereți interiori : caramida si b.c.a
- planșee sipca tavanita
- acoperiș : 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 instalații

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

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 232 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 232 m^2 ;

➤ înălțimea : 2,10 m

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Indreptar tehnic Matrix Rom- costul de înlocuire 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 /m² 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)

$C_i = Ad \times C_u = 232 \text{ m}^2 \times 2055,35 \text{ lei /m}^2 = 476841 \text{ lei}$, TVA inclus

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 476\ 841 \text{ lei}$, TVA inclus

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

3.1. Stabilirea deprecierei (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. Condiții de exploatare a obiectului :

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

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, în interior si în exterior. Se apreciază condiții 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 funcțiune 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 $U_f = 71,8 \%$, stare satisfacătoare a structurii de rezistență.

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

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

- structura de rezistență - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalații funcționale - uzura 12%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 90%
- anvelopa - uzura 95%
- finisaje - uzura 100%
- instalații funcționale - uzura 100%

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

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 95 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

3.2.3 Depreciere funcțională estimată : $U_f = 0\%$

3.2.4. Depreciere externă estimată : $De = 0\%$

$Cic = C_a \times (100 - U_f) : 100 \times (100 - De) : 100 \times (100 - D_f) : 100 = 476$
 $841 \times (100 - 95) : 100 \times (100 - 0) : 100 \times (100 - 0) : 100 = 23\ 842$ lei, TVA inclus

1.4. Costul de înlocuire curent la data : 10.03.2026

Rotunjit : Costul de înlocuire = 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 construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : metalica
- pereți exteriori : metal
- pereți interiori : metal
- planșee : nu
- acoperiș : nu
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : beton
- tâmplărie : metalica la usi, lemn la ferestre

1.1.2. Partea de instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 15 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 15 m^2 ;
- volum : 15 mc

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Evaluarea rapidă a construcțiilor –cladiri și construcții speciale pentru depozitare- Catalog 1965.

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

- Termeni de ajustare : nu

Pentru actualizarea costului de reconstrucție se aplică indicii de actualizare a cladirilor elaborați de INCERC. Publicați în Buletinul documentar Expertiza tehnică- CET-R- Dec.2018.

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

Costul unitar $C_u = 950 \text{ lei/mc}$

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = V_d \times C_u = 15 \text{ mc} \times 950 \text{ lei /mc} = 14\,250 \text{ lei rol} = 1,425 \text{ lei ron}$

2. Actualizarea costului de înlocuire (de nou) la nivel 22.09.2021**2.1. Indice de actualizare****2.2. Costul de înlocuire actualizat**

$$C_a = C_i = 1,425 \times 23.368,059 \times 1,6331 = 54\,381 \text{ lei RON}$$

3. Stabilirea costului de înlocuire (de nou) la data : 10.03.2026**3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)****3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:****3.1.1.1. Structura obiectului : metalica****3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :**

Obiectul este exploatat în condiții normale.

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, în interior si în exterior. Se apreciază condiții 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 funcțiune 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 $U_f = 90\%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- structura de rezistență - uzura 60%
- anvelopa - uzura 20%
- finisaje - uzura 8%
- instalații funcționale - uzura 12%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 85%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalații funcționale - uzura 100%

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

$$0,6 \times 90 + 0,2 \times 100 + 0,08 \times 100 + 0,12 \times 100 = 94 \%$$

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

$$C_r = C_a \times (100 - U_f) : 100 \times (100 - D_f) : 100 \times (100 - D_e) : 100 = 54\,381 \times (100 - 94) : 100 \times (100 - 0) : 100 \times (100 - 0) : 100 = 3\,263 \text{ lei, TVA inclus}$$

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 construcție

1.1.1. Partea de construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : metalica
- pereți exteriori : nu
- pereți interiori : nu
- planșee : nu
- acoperiș : placi ondulate de azbociment
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : beton
- tâmplărie : nu

1.1.2. Partea de instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 67 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 67 m^2 ;
- înălțimea : $2,70 \text{ m}$

1.3. Claculul Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Catalog Costuri de reconstrucție- înlocuire construcții speciale agricole- IROVAL 2010- sopron cu structura metalică (SMIA ZFM), pag. 180

- Indicatorul costului de înlocuire : 721,7 lei /m² 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)

$C_i = Ad \times C_u = 67 \text{ m}^2 \times 721,7 \text{ lei /m}^2 = 48.354 \text{ lei}$

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 48.354 \text{ lei,}$

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : metalică

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiții necorespunzătoare cu infiltrații majore din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei din ploaie în fundații și structura metalică.

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vânt, zăpadă care afectează structura de rezistență, în interior și în exterior. Se apreciază condiții de mediu corespunzătoare.

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistență și finisaje, planșee și învelitoare,

Se apreciază stare de uzură avansată a patului.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

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

Formula prin care se determină 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 $U_f = 95 \%$, stare satisfăcătoare a structurii de rezistență.

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

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

- structura de rezistență - uzura 58%
 - anvelopa - uzura 25%
 - finisaje - uzura 5%
 - instalații funcționale - uzura 12%
- Se stabilește gradul de uzură al fiecărui subansamblu prin vizualizare directă :
- Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 85%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalații funcționale - uzura 100%

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

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

1.6. Costul de înlocuire curent la data : 22.09.2021

$$C_r = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 48\,354 \text{ lei} \times (100 - 95) : 100 = 2\,418 \text{ lei}$$

Rotunjit Costul de înlocuire = 2 420 lei

OBIECTUL

: Cladire – Adapost animale

Amplasament

: U.A.T Slobozia, jud. Giurgiu

Vechimea obiectului (PIF)

: 51 ani (1975)

1.1. Date despre construcție

1.1.1. Partea de construcție

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida
- pereți exteriori : caramida
- pereți interiori : caramida
- planșee : sipca
- tavanita
- acoperiș : 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 instalații

➤ instalații electrice : da
 ➤ instalații sanitare : nu
 ➤ instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

➤ aria construită, A_c : 193 m^2 ;
 ➤ aria desfășurată, A_d : 193 m^2 ;
 ➤ înălțimea : 2,10 m

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

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

- Indicatorul costului de înlocuire : $2554,28 \text{ lei /m}^2 \text{ Ad}$, 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 : $4789,47 - 57-100-98,8-787,5-16,8- 43,5-63,18- 1081,41- 90,47-395,46= 2055,35 \text{ lei/mpAd}$

Costul unitar $C_u = 781,80 \text{ lei/mp Ad}$

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = A_d \times C_u = 193 \text{ m}^2 \times 2055,35 \text{ lei /m}^2 = 396 \text{ 683 lei}$, TVA inclus

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 396 \text{ 683 lei}$, TVA inclus

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

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

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

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

3.1.1.4. Starea tehnică a obiectului

Obiectul prezintă deteriorări la structura de rezistență și finisaje, planșee și învelitoare.

Se apreciază stare de uzură avansată a clădirii.

3.1.1.5. Vechimea obiectului

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

Formula prin care se determină 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 $U_f = 71,8 \%$, stare satisfacătoare a structurii de rezistență.

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

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

- structura de rezistență - uzură 58%
- anvelopa - uzură 25%
- finisaje - uzură 5%
- instalații funcționale - uzură 12%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzură 90%
- anvelopa - uzură 90%
- finisaje - uzură 100%
- instalații funcționale - uzură 100%

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

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

3.2.3 Deprecierea funcțională estimată : $D_f = 0 \%$

3.2.4. Deprecierea externă estimată : $D_e = 0 \%$

1.7. Costul de înlocuire curent la data : 10.03.2026

$$C_{ic} = C_a \times (100 - U_f) : 100 \times (100 - D_f) : 100 \times (100 - D_e) : 100 = 396 683 \text{ lei} \times (100 - 95) : 100 \times (100 - 0) : 100 \times (100 - 0) : 100 = 19 834 \text{ lei, TVA inclus.}$$

Rotunjit Costul de înlocuire = 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 constructie

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : metalica
- pereți exteriori : nu
- pereți interiori : nu
- planșee : nu
- acoperiș : nu
- tencuieli : nu
- placări : nu
- zugrăveli : nu
- pardoseli : nu
- tâmplărie : nu

1.1.2. Partea de instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 36 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 36 m^2 ;
- înălțimea : 2,10 m

1.3. Claculul Costului de înlocuire la nivel 10.03.2026

1.3.1. Costul unitar

Costul construcției ajustată se determină pornindu-se de la costul de înlocuire din Catalogul costuri de reconstrucție- înlocuire Construcții 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 $C_u = 721,70 \text{ lei/mp Ad}$

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = A_d \times C_u = 36 \text{ m}^2 \times 721,7 \text{ lei /m}^2 = 25.981 \text{ lei}$

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

2.1. Indice de actualizare

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 25.981 \text{ lei}$

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : metalica

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

Obiectul este exploatat în condiții satisfacatoare cu infiltratii din cauza zonei inundabile care permite patrunderea apei din ploaie în fundatii si structura metalica.

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, 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 funcțiune 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 $U_f = 95 \%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- structura de rezistență - uzura 58%
- anvelopa - uzura 25%
- finisaje - uzura 5%
- instalații funcționale - uzura 12%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 85%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalații funcționale - uzura 100%

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

$$0,58 \times 90 + 0,25 \times 100 + 0,05 \times 100 + 0,12 \times 100 = 95 \%$$

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

$$C_{ic} = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 25\,981 \text{ lei} \times (100 - 95) : 100 = 1299 \text{ lei}$$

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 construcție**

- infrastructura : fundație din beton
- structura de rezistență : zidarie portanta din caramida
- pereți exteriori : caramida
- pereți interiori : caramida
- planșee : sipca tavanita
- acoperiș : 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 instalații

- instalații electrice : nu
- instalații sanitare : nu
- instalații de încălzire : nu

1.2. Stabilirea elementelor de calcul

- aria construită, A_c : 3 m^2 ;
- aria desfășurată, A_d : 3 m^2 ;
- înălțimea : 2,20 m

1.3. Claculul Costului de inlocuire la nivel 10.03.2026**1.3.1. Costul unitar**

Costul construcției 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 /m² Ad, TVA inclus
 - Termeni de ajustare :
- Se scade : 10 lei ROL/m²Ad pt. fiecare 0,10 m, înalțimi mai mici de 3,2 m.

Costul unitar $C_u = 850 - 10 \times 10 = 750$ lei ROL/m²Ad

Costul unitar $C_u = 750$ lei ROL/mp Ad

1.3.2. Costul total de înlocuire (de nou)

$C_i = Ad \times C_u = 3 \text{ m}^2 \times 750 \text{ lei /m}^2 = 2250 \text{ lei ROL} = 0,225 \text{ lei RON}$

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

**2.1. Indice de actualizare $K_a = 29.104,137 / \text{Catalog 1965 dec.2018}$
 $K_s = 1,6331$ (INS-IPC, perioada dec.2018- febr.2026)**

2.2. Costul de înlocuire actualizat

$C_a = C_i = 0,225 \times 29.104,13 \times 1,6331 = 10\,694 \text{ lei}$

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

3.1. Stabilirea deprecierei (uzurii fizice)

3.1.1. Elemente determinante ale uzurii:

3.1.1.1. Structura obiectului : zidarie portanta din caramida

3.1.1.2. Condiții de exploatare a obiectului :

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

3.1.1.3. Condiții de mediu existente

S-a constatat expunerea la ploaie, vant, zapada care afecteaza structura de rezistență, 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 funcțiune 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 $U_f = 63,4 \%$, stare satisfacatoare a structurii de rezistenta.

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

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

- structura de rezistență - uzura 40%

- anvelopa - uzura 17%
- finisaje - uzura 25%
- instalații funcționale - uzura 18%

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

Rezultă :

- structura de rezistență - uzura 90%
- anvelopa - uzura 100%
- finisaje - uzura 100%
- instalații funcționale - uzura 100%

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

$$0,4 \times 90 + 0,17 \times 100 + 0,25 \times 100 + 0,18 \times 100 = 90 \%$$

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

$$C_{ic} = C_a \times (100 - U_f) : 100 = 10\,694 \text{ lei} \times (100 - 90) : 100 = 1\,069 \text{ lei}$$

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 proprietatilor, 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 comparatiei 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	
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	-10%	-10%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		0,9	0,9	0,72	
3	Restricții de utilizare	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		+5,0%	+5,0%	+5,0%	
	Cuquantum 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	
	Cuquantum ajustare %		+5%	+5%	+5%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		+0,05	+0,05	+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	
	Cuquantum ajustare %		0%	+5%	+5%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	-0,05	-0,05	
9	Destinatia (utilizarea terenului)	Agricol	Agricol	Agricol	Agricol	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	
10	Topografia	Plana	Plana	Plana	Plana	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum ajustare (euro/mp)		0,0	0,0	0,0	

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

13	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	
	Cuquantum 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 proprietatii subiect.

Comparabila C, necesita ajustare de +5%, fiind inferioara proprietatii 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 diferite. 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 comparabila A are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

0%

Deoarece comparabila B are aceeasi forma ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.

0%

Deoarece comparabila 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 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 Judetean 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, insemna 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 vnzare 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, fundamentata si semnificativa, sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda. 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 evidentiata 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 adecvării*, 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 indeplinesc *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 lei

TOTAL = 226 150 lei

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

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

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 ȘILYIU ANDREI

DIRECTOR EXECUTIV,
BURCEA DANIELA

ȘEF SERVICIU,
MIHĂILĂ ALIN

CONSILIER,
ION CLAUDIA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38081 Slobozia

Nr. cerere	125676
Ziua	30
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195274088



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38081	65.000	Teren neîmprejmuit; Imobil înscris în CF sporadic 30119;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
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

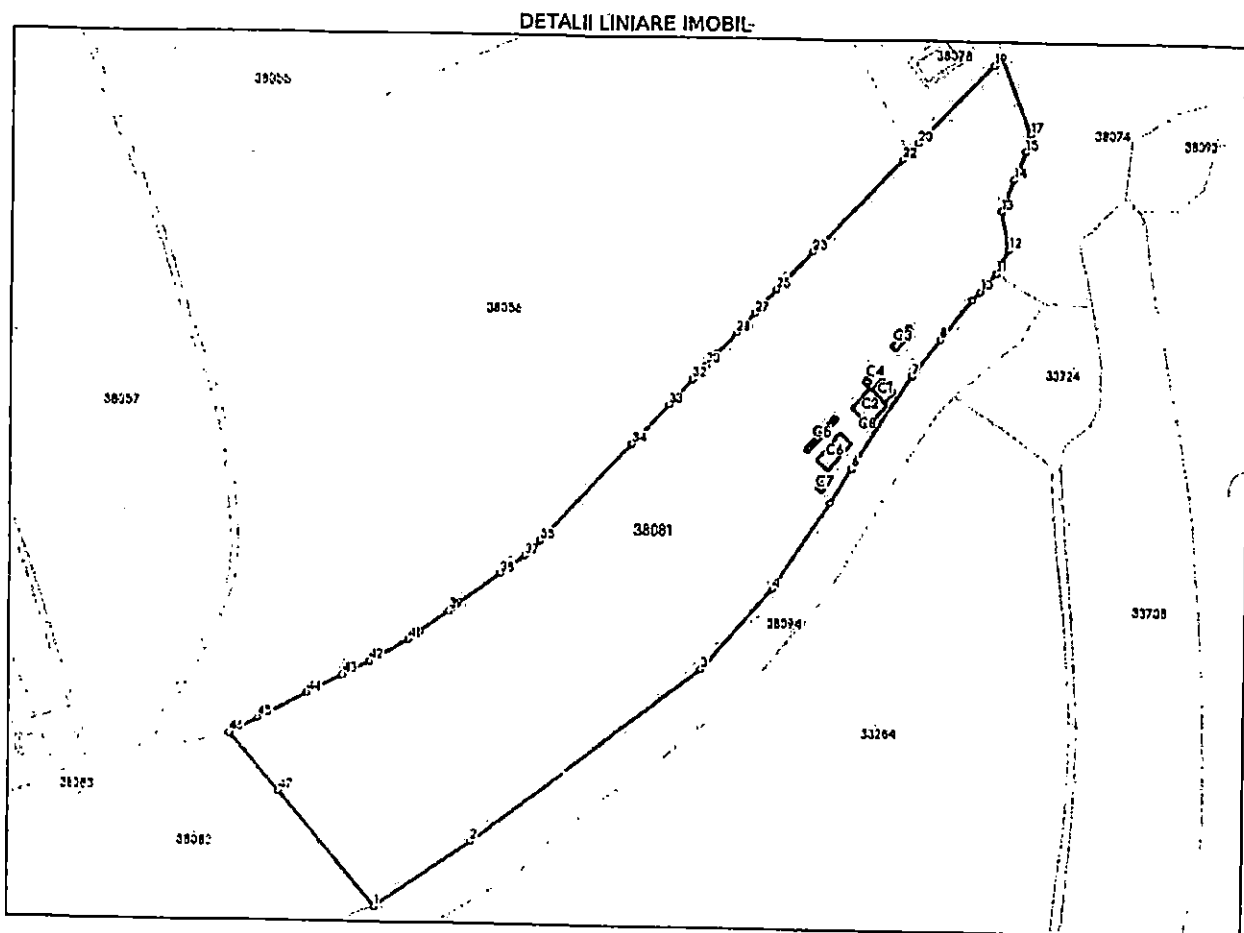
B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
124752 / 26/09/2025		
RegistruL Cadastral al Imobilelor (UAT Slobozia); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 38081 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în 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 2) JUDETUL GIURGIU, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: (provenita din conversia CF 440/N)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8
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 1) CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38081	65.000	imobil înscris în CF sporadic 30119;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70:



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	65.000	69	354	-	DOMENIU PUBLIC

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38081-C1	construcții administrative și social culturale	109	Cu acte	S. construită la sol:109 mp; S. construită desfășurată:109 mp; sediu
A1.2	38081-C2	construcții industriale și edilitare	232	Cu acte	S. construită la sol:232 mp; S. construită desfășurată:232 mp; adăpost animale
A1.3	38081-C3	construcții industriale și edilitare	66	Cu acte	S. construită la sol:66 mp; S. construită desfășurată:66 mp; sera
A1.4	38081-C4	construcții industriale și edilitare	15	Cu acte	S. construită la sol:15 mp; S. construită desfășurată:15 mp; bazin
A1.5	38081-C5	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construită la sol:67 mp; S. construită desfășurată:67 mp; patul

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	38081-C6	construcții industriale și edilitare	193	Cu acte	S. construită la sol:193 mp; S. construită desfasurata:193 mp; adăpost animale
A1.7	38081-C7	construcții industriale și edilitare	36	Cu acte	S. construită la sol:36 mp; S. construită desfasurata:36 mp; adăpost pasari
A1.8	38081-C8	construcții anexa	3	Cu acte	S. construită la sol:3 mp; S. construită desfasurata:3 mp; WC

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	573.572,928 260.951,197	2	573.630,511 260.991,271	70.155	2	573.630,511 260.991,271	3	573.767,87 261.097,18	173.48	3	573.767,87 261.097,18	4	573.810,533 261.145,559	64.503
4	573.810,533 261.145,559	5	573.844,468 261.197,48	62.027	5	573.844,468 261.197,48	6	573.857,336 261.218,12	24.323	6	573.857,336 261.218,12	7	573.892,484 261.273,706	65.766
7	573.892,484 261.273,706	8	573.908,999 261.295,48	27.329	8	573.908,999 261.295,48	9	573.927,358 261.319,684	30.379	9	573.927,358 261.319,684	10	573.931,658 261.324,812	6.692
10	573.931,658 261.324,812	11	573.940,784 261.335,877	14.343	11	573.940,784 261.335,877	12	573.947,893 261.350,008	15.818	12	573.947,893 261.350,008	13	573.943,271 261.373,021	23.473
13	573.943,271 261.373,021	14	573.950,363 261.392,086	20.341	14	573.950,363 261.392,086	15	573.956,484 261.408,767	17.769	15	573.956,484 261.408,767	16	573.958,964 261.415,516	7.19
16	573.958,964 261.415,516	17	573.959,06 261.419,331	3.816	17	573.959,06 261.419,331	18	573.942,992 261.464,501	47.943	18	573.942,992 261.464,501	19	573.937,828 261.459,616	7.108
19	573.937,828 261.459,616	20	573.894,478 261.412,914	63.72	20	573.894,478 261.412,914	21	573.888,845 261.406,96	8.196	21	573.888,845 261.406,96	22	573.885,39 261.403,124	5.163
22	573.885,39 261.403,124	23	573.832,553 261.347,46	76.748	23	573.832,553 261.347,46	24	573.817,071 261.331,15	22.488	24	573.817,071 261.331,15	25	573.810,954 261.324,378	9.126
25	573.810,954 261.324,378	26	573.803,715 261.316,365	10.799	26	573.803,715 261.316,365	27	573.797,879 261.309,906	8.705	27	573.797,879 261.309,906	28	573.787,144 261.298,022	16.015
28	573.787,144 261.298,022	29	573.775,937 261.285,617	16.718	29	573.775,937 261.285,617	30	573.769,218 261.278,18	10.023	30	573.769,218 261.278,18	31	573.762,428 261.270,663	10.13
31	573.762,428 261.270,663	32	573.761,508 261.269,645	1.372	32	573.761,508 261.269,645	33	573.747,365 261.253,989	21.098	33	573.747,365 261.253,989	34	573.725,427 261.230,48	32.155
34	573.725,427 261.230,48	35	573.669,673 261.171,798	80.945	35	573.669,673 261.171,798	36	573.661,796 261.163,507	11.436	36	573.661,796 261.163,507	37	573.660,646 261.162,63	1.446
37	573.660,646 261.162,63	38	573.646,414 261.151,779	17.897	38	573.646,414 261.151,779	39	573.616,108 261.129,009	37.907	39	573.616,108 261.129,009	40	573.598,769 261.116,337	21.476
40	573.598,769 261.116,337	41	573.592,002 261.111,392	8.381	41	573.592,002 261.111,392	42	573.568,361 261.098,452	26.951	42	573.568,361 261.098,452	43	573.552,839 261.089,956	17.695
43	573.552,839 261.089,956	44	573.532,056 261.078,58	23.693	44	573.532,056 261.078,58	45	573.503,827 261.063,129	32.181	45	573.503,827 261.063,129	46	573.486,84 261.053,831	19.36
46	573.486,84 261.053,831	47	573.516,115 261.019,073	45.444	47	573.516,115 261.019,073	1	573.572,928 260.951,197	88.515					

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1. milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în 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 și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 253P.

Data soluționării,

30-09-2025

Data eliberării,

//_

Asistent Registrator,

ELENA IUVINA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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



100195274088

Incheiere Nr. 125676 / 30-09-2025

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU**
Biroul de Cadastru și 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 ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE privind Rectificare în cartea funciara, în bază:
-Act Administrativ nr.REFERAT/30-09-2025 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE;
-Act Administrativ nr.237/09-09-2011 emis de Consiliul Județean Giurgiu;

tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul având codul 253P
Văzând referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 38081, înscris în cartea funciara 38081 UAT Slobozia având proprietarii: JUDETUL GIURGIU DOMENIUL PUBLIC în cota de 1/1 de sub B.2;
- Se transcrie trecerea imobilului din public în privat din cartea funciara nr.30119 Uat Slobozia, în urma sistării acesteia, în baza act administrativ nr. 237/09.09.2011 emis de Consiliul Județean 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 părților:

JUDETUL GIURGIU

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GIURGIU-SERVICIUL PUBLICITATE
CONSILIUL JUDETEAN GIURGIU

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

30-09-2025

Registrator,

COSMIN LAZAR

Asistent Registrator,

ELENA JUVINA

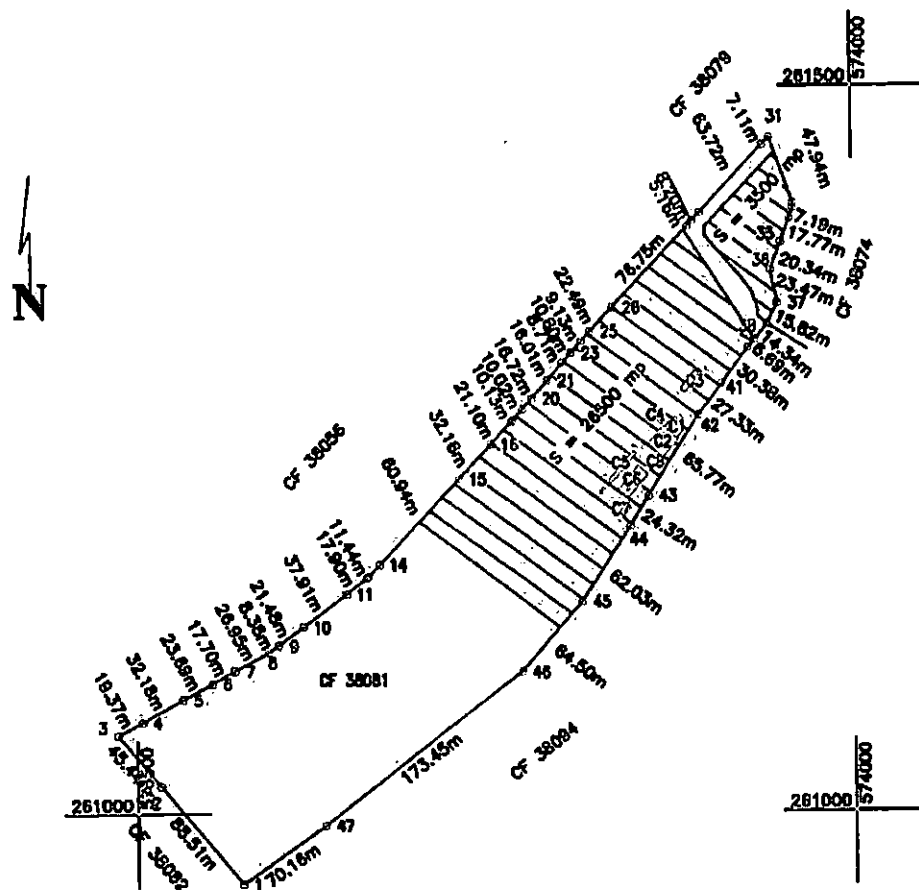
Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, 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

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

prin imputernicit: -, CNP - adresa: -, nr si data Inputernicire: -
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 instanță a unei hotărâri judecătorești 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 -, în calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

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

- categoria de folosinta - ARABIL

- suprafata de teren agricol care face obiectul vanzarii - 6,8702 hectare

- pretul de vanzare - 340000 lei TREISUTE PATRUZECI MIILE

Director executiv
Petra Ocoboc

49 489 lei / ha $\approx$ 9720 lei / ha $\approx$ 0,972 lei / mp

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI GIURGIU

AVIZ FINAL

Nr 2550 din 31.01.2024

Comparabila "B"

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 împuternicit: -, CNP - adresa: -, nr și data împuternicire: -
înregistrată la Primăria SLOBOZIA județul Giurgiu, cu nr. 69 din 17.11.2023 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 instanță a unei hotărâri judecătorești 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 -, în calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

ales de vânzător pentru cumpărarea terenului agricol situat în extravilanul localității
tarla/aua -, parcela -, jud. Giurgiu, identificat cu număr cadastral
în cartea funciara nr. 30597 a localității SLOBOZIA, în următoarele condiții: SLOBOZIA 30597 înscris

- categoria de folosință - ARABIL

- suprafața de teren agricol care face obiectul vânzării - 1,1874 hectare

- prețul de vânzare - 58163 lei CINCIZECISIOPTMIUNASUTASAIZECISITREILEI

Director executiv,
Petra Ochisor

$$48983 \text{ lei} \mid h_a = 9620 \text{ €} \mid h_a \approx 0,96 \text{ €} \mid m^2$$

MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE
DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA A JUDETULUI GIURGIU

AVIZ FINAL

Nr 2549 din 31.01.2024

Compara la C

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. 68 din 17.11.2023 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 instanță a unei hotărâri judecătorești 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 -, în calitate de mandatar conform: -, adresa: -, telefon: -, buletin: -

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

- categoria de folosinta - ARABIL

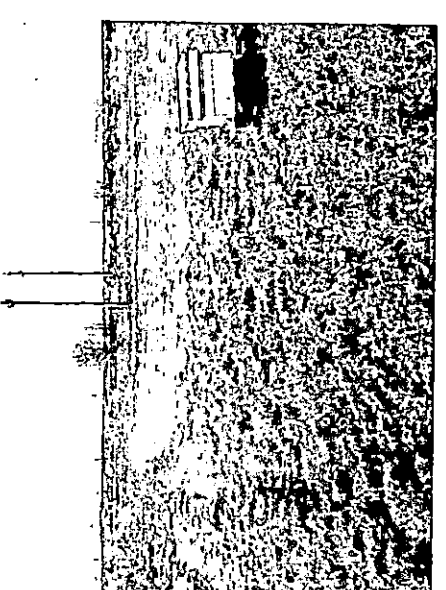
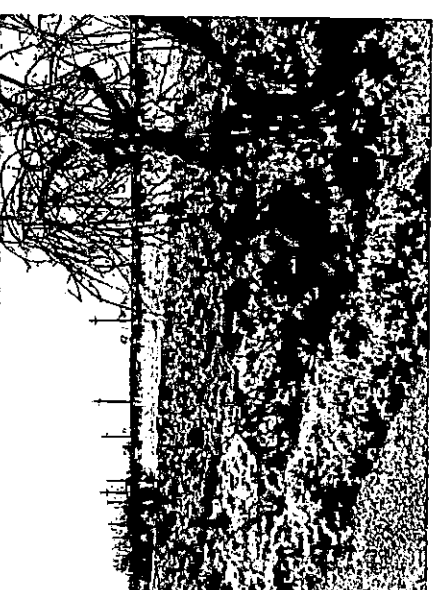
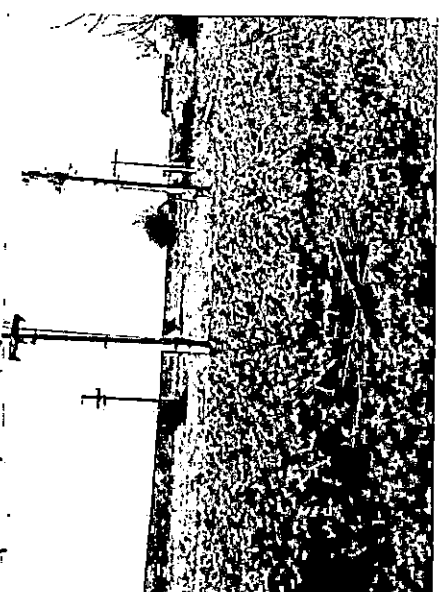
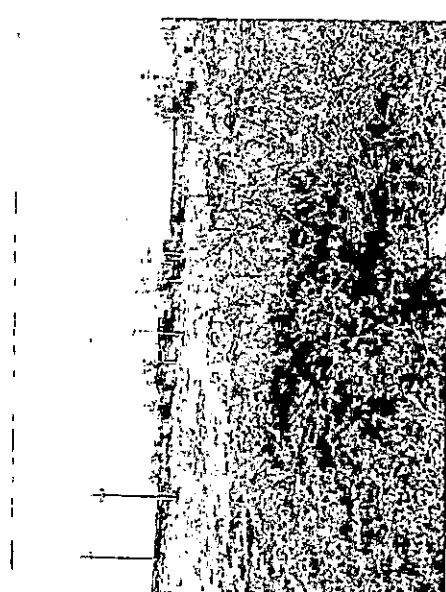
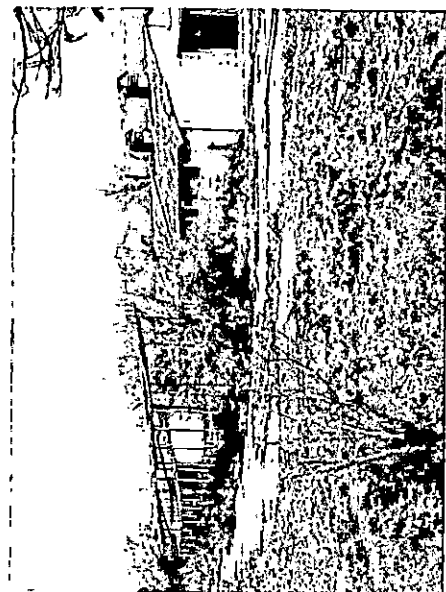
- suprafata de teren agricol care face obiectul vanzarii - 1,67 hectare

- pretul de vanzare - 81622 lei OPTZECISIUNUMIISASESUTEDOUAZECISIDOILEI

Director executiv,
Petra Ochisor

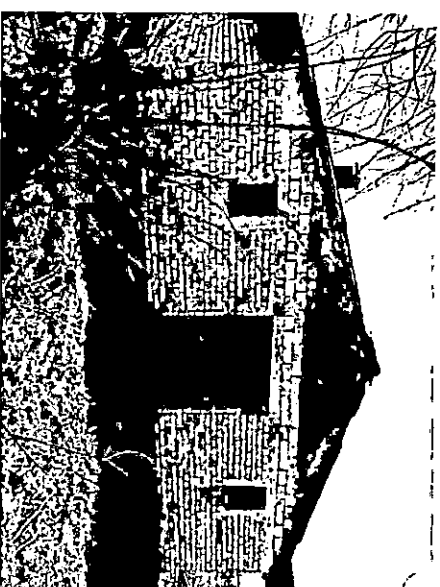
$$81622 : 1,67 = 48875 \text{ lei/ha} \approx 9602 \text{ € /ha} \approx$$

$$= 0,96 \text{ € /m}^2$$

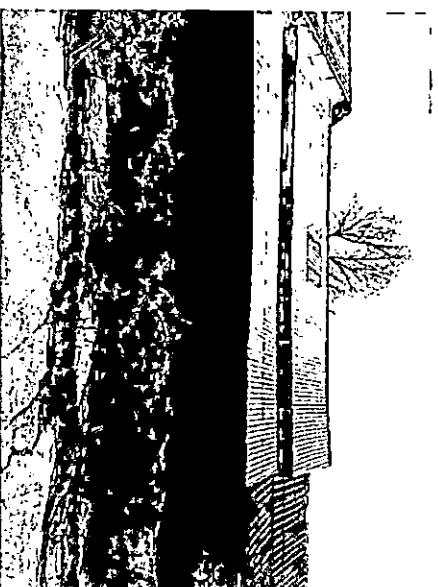


Sediment

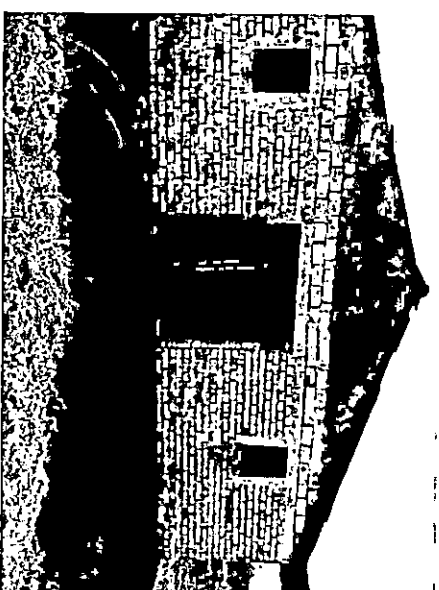


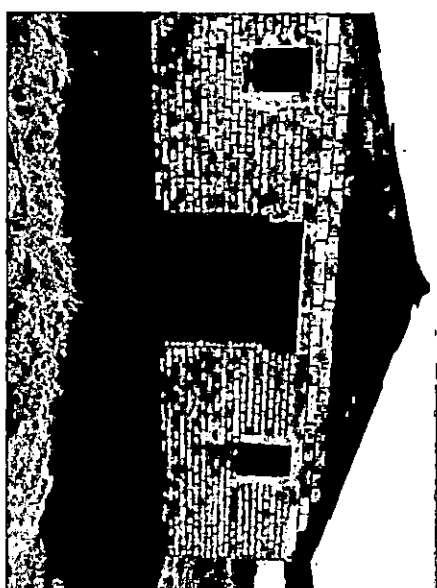
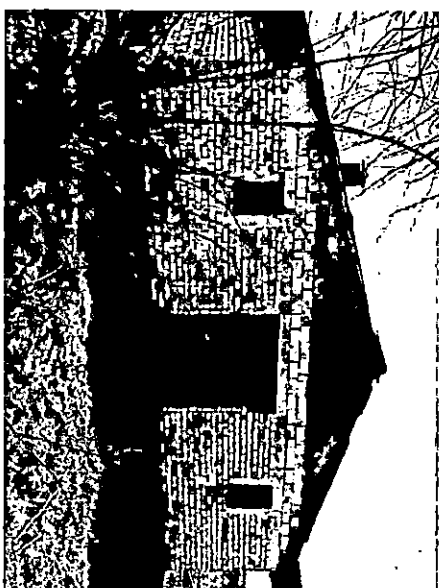


ADĂPOST ANIMAL E

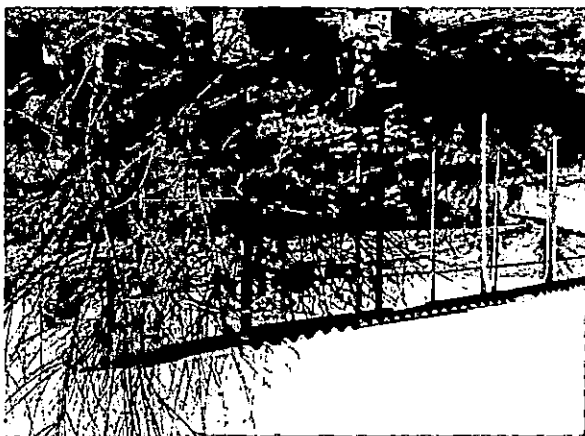
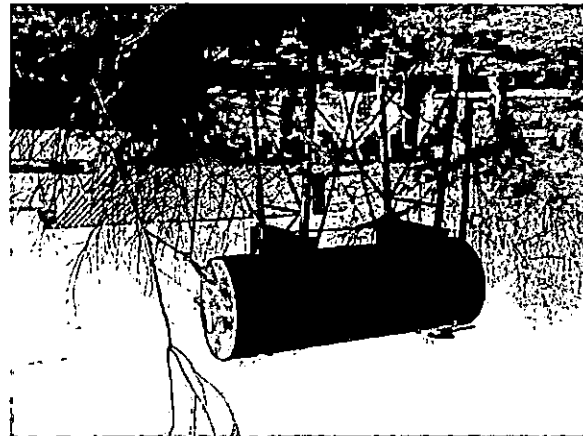


ADĂPOST PĂSĂRI





ADHPOST ANIMAL E



PATUL

WC

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 închirierii

2.1. Descrierea și 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 (pățul)** 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. Destinația 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. Condiții 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 însoțită de cealaltă parte sau pe baza de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent.

3.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

3.2.1. Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina locatorului.

3.2.2. Nerespectarea obligațiilor privind protecția mediului atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

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. Interdicția 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 și 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 indicii de inflație comunicat de Institutul Național 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 și cuantumul taxelor și garanțiilor solicitate de locator

3.7.1. Autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanelor interesate care au înaintat o solicitare în acest sens, documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, contra cost.

3.7.2. Persoanele interesate care solicită un exemplar din documentația 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. Garanția 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. Garanția 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 RO27TREZ3215006XXX000137, deschis la Trezoreria Municipiului Giurgiu, titular Județul Giurgiu, cod fiscal 4938042.

3.7.11.(1) Ofertantul câștigător are obligația, ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, de a constitui o garanție reprezentând echivalentul a două chirii lunare, calculat conform prețului 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 și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dă dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție.

Capitolul 4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

4.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației 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 și ora precizate în anunțul de licitație.

4.4. Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora, cu respectarea următoarelor condiții:

a) Pe plicul exterior se va menționa obiectul licitației, 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 conțină:

- *fișă cu informații privind ofertantul (Formularul F2 sau Formularul F3) și o declarație de participare la licitație (Formularul F4), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;*
- *acte doveditoare privind calitățile și capacitățile 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 documentației 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 și modele de documente.

b) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului persoană fizică/juridică, precum și 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 conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită prin documentația de atribuire.

4.8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

4.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.10. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată 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. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4.13. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

4.14. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 4.13 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

4.15. Persoana fizică/juridică interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

4.16. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

4.17. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația 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 obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 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 totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

4.20. Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

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

5.1. Contractul încetează în următoarele cazuri:

- a) prin atingerea 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. Dispoziții finale

6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin prezentul caiet de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

6.3. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire privind licitația pentru închirierea imobilului descris la capitolul 2.

DIRECTOR EXECUTIV,
Danielă BURCEA

CONSILIER,
Claudia Ion

FIȘA 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 județului

Capitolul I. Informații 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 dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația 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 județului, 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: Licitatie cu ofertă în plic închis.

3.2. Licitatia se inițiază prin publicarea de către autoritatea contractantă a unui anunț de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina sa de internet.

3.3. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul, data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații 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 și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.4. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

3.5. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

3.6. Autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația 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 obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

3.9. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la punctul 3.8 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

3.11. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

3.12. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația 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 obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 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 totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

3.15. (1) La data, locul și ora la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor stabilită în anunțul de licitație pentru deschiderea ofertelor, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor, prevăzută în anunțul de licitație. 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 ședință 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 desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate din caietul de sarcini. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

3.18. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește 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 toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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 întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

3.22. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 3.21, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante și care se depune la dosarul licitației.

3.23. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

3.24. După desemnarea ofertelor valabile, Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare conform prevederilor Capitolului VI din prezenta documentație și va declara câștigătoare oferta cu prețul cel mai mare.

3.25. În cazul în care există oferte cu prețuri egale (nivelul chiriei ofertat) între ofertanții clasati 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 întocmește procesul-verbal, care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

3.27. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

3.28. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

3.29. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

3.30. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

3.25. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții 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 obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

3.32. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 3.31. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

3.33. În cadrul comunicării prevăzute la punctul 3.31. autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare 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 licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

3.37. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții.

3.38. Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv,

dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Capitolul IV. Instrucțiuni privind modul de elaborare și 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 și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4.2. Data limită pentru depunerea ofertelor: conform informațiilor din anunțul licitației.

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 conținutului, pe toată perioada mai sus menționată.

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, însoțită 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 forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.8. Oferta depusă la o altă adresă a autorității 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 menționa obiectul licitației, 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) Fișa cu informații privind ofertantul, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (Formularul F3);

b) Declarația de participare semnată de către ofertant, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (Formularul F4);

c) Acte doveditoare privind calitatea și capacitatea ofertanților, respectiv:

- dovada achitării taxei de participare la licitație și a contravalorii documentatiei de licitație, în copie;

- dovada constituirii garanției de participare la licitație (în copie)

- Certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului (în copie);

- Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, 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 desfășura activități economice;

- sediul social;

- administratorul ofertantului.

- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, semnată în original, fără îngroșări, ștersături 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 licitație publică, însoțită 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 și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își 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) Fișa cu informații privind ofertantul, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (Formularul F2);
- b) Declarația de participare semnată de către ofertant, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări - (formularul F4);
- c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:
 - dovada achitării taxei de participare la licitație și a contravalorii documentației de licitație, în copie;
 - dovada constituirii garanției de participare la licitație (în copie);
 - act de identitate - copie;
 - împuternicire notarială în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
 - declarație pe proprie răspundere, semnată în original, fără îngroșări, ștersături 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 față de bugetul consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - certificat de atestare fiscală privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității administrativ teritoriale unde își 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 condițiilor din documentația de atribuire și 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 licitației.

Capitolul V. Participanții la licitația publică

5.1. (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a)** a cumpărat documentația de atribuire și a plătit taxa de participare la licitație și garanția de participare la licitație;
- b)** a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentație;
- c)** are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d)** nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

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

Capitolul VI. Informații privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare

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

6.2. Adjudecarea se face minim la prețul de pornire.

VII. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

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

7.2. Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul autorității contractante.

VIII. Dispoziții finale

8.1. Drepturile și obligațiile părților, precum și celelalte informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii se stabilesc prin contractul de închiriere, parte integrantă din documentația de atribuire.

8.2. Participanții la licitație au obligația să plătească o taxă de participare în cuantum de 30 lei, cu obligativitatea ca la cererea de înscriere să anexeze chitanța care dovedește achitarea taxei de participare.

DIRECTOR EXECUTIV,

Daniela BURCEA

CONSILIER,

Claudia Ion

CONTRACT – CADRU DE ÎNCHIRIERE

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. Părțile contractante

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

2. Definiții

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) **Contract** - prezentul contract și toate anexele sale;
- b) **locator și locatar** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) **prețul contractului** - prețul plătitibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d) **imobil închiriere** – imobilul de închiriat care face obiect contractului
- e) **forța majoră** - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- f) **garanție** – Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor 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 excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și 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 județului, cu o valoare de piață de 226.150,00 lei, în vederea înființării unor culturi agricole (legume, cereale, etc.).

5. Prețul contractului

5.1 - Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătit de 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 chiriei 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 garanției.

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. Obligațiile principale ale locatarului

9.1. Principalele obligații ale locatarului sunt:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d) să solicite locatarului efectuarea reparațiilor necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii 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 și funcțională avută la data preluării, mai puțin 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 și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul locatarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție, locatarul fiind obligat să reîntregească garanția la valoarea inițială, în termen de 5 zile lucrătoare de la notificarea locatarului.

10. Obligațiile principale ale locatarului

10.1 Principalele obligații ale locatarului sunt:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere; în caz contrar, este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor curente necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- g) să refactureze cheltuielile de folosință ale imobilului (cheltuieli de întreținere: energie electrică).

11. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

11.1. În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatarul nu reușește să-și execute obligațiile asumate prin contract, atunci locatarul are dreptul de a deduce din prețul chiriei ca penalități, 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 obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții 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 și neplata cotei corespunzătoare din cheltuielile de întreținere a spațiului dau dreptul locatarului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția în termen de 5 zile lucrătoare de la diminuarea acesteia.

12. Garanția contractului

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

(2) Quantumul garanției este egal cu contravaloarea a două chirii, respectiv _____ lei.

(3) Garanția se constituie în lei astfel:

- prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile 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 - Locatarul 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 - Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, dacă locatarul nu își execută, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligațiile asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

12.4 – Dacă nu au fost emise pretenții asupra garanției pe perioada derulării contractului, locatarul are obligația de a restitui locatarului integral quantumul 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. Forța majoră

14.1 - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

14.2 - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

14.3 - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

14.4 - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

14.5 - Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

15. Comunicări

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

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

15.2 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

16. Soluționarea litigiilor

16.1 - Locatorul și locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere 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 și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești 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.

Părțile au înțeles să încheie prezentul contract în patru (4) exemplare, din care, 3 (trei) pentru locator și unul (1) pentru locatar.

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela BURCEA

CONSILIER,
Claudia Ion

VIZAT JURIDIC,
Serviciul juridic-contencios și monitorizare proceduri
administrative

Formularul F1

SOLICITARE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

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 județului

Înregistrat la sediul:

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

sediul: Bulevardul București, nr.10, municipiul Giurgiu, județul Giurgiu

Nr. _____ data _____ ora _____

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____, din data de _____, subsemnatul(a)/subscrisa _____, cu domiciliul/sediul în localitatea _____, str. _____, nr. _____, județul _____, 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 și oferta financiară într-un singur exemplar semnat, exemplar ce conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, după cum urmează:

- **un plic exterior** pe care s-a indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta, și care conține:

- a) Fișa cu informații privind ofertantul;
- b) Declarația de participare;
- c) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;
- d) Dovada intrării în posesie a documentației de atribuire compusă din: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contract-cadru de închiriere, formulare și modele de documente.

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

Data,

Ofertant,

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela BŢRCEA

CONSILIER,
Claudia Ion

Formularul F2

FIȘA OFERTANTULUI
persoană fizică

1. Numele și prenumele: _____
2. Act identitate: CI/BI, seria _____, nr. _____
3. Adresă domiciliu: _____
4. Telefon: _____
5. Adresa de email: _____

OFERTANT

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela BURCEA

CONSILIER,
Claudia Ion

Formularul F3

FIȘA 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 Comerțului: _____
8. Cont iban: _____
9. Banca _____
10. Telefon/Fax: _____
11. Adresa de email: _____

OFERTANT

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela BURCEA

CONSILIER,
Claudia Ion

Formularul F4

DECLARAȚIE 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 județului

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU,

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Subsemnatul, reprezentant legal al, _____
(denumirea/ numele și prenumele ofertantului), manifest intenția fermă de participare, personal sau prin reprezentant, la licitația 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 județului, organizată în ședință publică la data _____ ora ____.

Am luat cunoștință și sunt de acord cu condițiile de participare la licitație, a condițiilor de respingere a ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație și a clauzelor contractuale, prevăzute în Documentația de atribuire.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința 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 și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data

Ofertant

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela BURCEA

CONSILIER,
Claudia Jon

Formularul F5

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

OFERTĂ FINANCIARĂ

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____, în calitate de ofertant înscris/ă la licitația 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 județului, care va face obiectul contractului de închiriere.

Sunt de acord cu documentația de atribuire a licitației și cu condițiile menționate în caietul de sarcini și am luat la cunoștință că, în situația în care vor avea loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, în cadrul termenului contractual.

Sunt de acord ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, 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 _____

DIRECTOR EXECUTIV,
Daniela BŪRCEA

CONSILIER,
Claudia Ion

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Comisia buget, finanțe, economie, fonduri europene și mediu de afaceri

AVIZUL

nr. 91 din 22 aprilie 2026

Având în vedere proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr.8651 din 21 aprilie 2026 al Președintelui Consiliului Județean Giurgiu, raportul de specialitate nr.8652 din 21 aprilie 2026 al Direcției patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ și celelalte documente prezentate, în temeiul prevederilor art.182 alin.(4) raportat la art.125 alin.(1) lit.b) și alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.16 alin.(1) lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare al consiliului județean,

COMISIA BUGET, FINANȚE, ECONOMIE, FONDURI EUROPENE ȘI MEDIU DE AFACERI

emite următorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil **Proiectul de hotărâre nr.122 din 21 aprilie 2026** 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, fără amendamente.

Art.2. Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz - nu este cazul.

Art.3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,

George Dobre

SECRETAR,

Valentina-Ioana Ghețu

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Comisia pentru investiții, patrimoniu, urbanism și infrastructură

AVIZUL

nr. 29 din 22 aprilie 2026

Având în vedere proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr.8651 din 21 aprilie 2026 al Președintelui Consiliului Județean Giurgiu, raportul de specialitate nr.8652 din 21 aprilie 2026 al Direcției patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ și celelalte documente prezentate, în temeiul prevederilor art.182 alin.(4) raportat la art.125 alin.(1) lit.b) și alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.16 alin.(1) lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare al consiliului județean,

COMISIA PENTRU INVESTIȚII, PATRIMONIUL, URBANISM ȘI INFRASTRUCTURĂ

emite următorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil **Proiectul de hotărâre nr.122 din 21 aprilie 2026** 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, fără amendamente.

Art.2. Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz - nu este cazul.

Art.3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,
Lucian COROZEL

SECRETAR,
Marius SÂRBU

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

Comisia juridică, ordine publică și situații de urgență

AVIZUL

nr. 94 din 22 aprilie 2026

Având în vedere proiectul de hotărâre, referatul de aprobare nr.8651 din 21 aprilie 2026 al Președintelui Consiliului Județean Giurgiu, raportul de specialitate nr.8652 din 21 aprilie 2026 al Direcției patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ și celelalte documente prezentate, în temeiul prevederilor art.182 alin.(4) raportat la art.125 alin.(1) lit.b) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv al prevederilor art.15 alin.(1) lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare al consiliului județean,

COMISIA JURIDICĂ, ORDINE PUBLICĂ ȘI SITUAȚII DE URGENȚĂ

emite următorul aviz:

Art.1. Se avizează favorabil **Proiectul de hotărâre nr.122 din 21 aprilie 2026** 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, fără amendamente.

Art.2. Amendamentele și observațiile membrilor comisiei se regăsesc în anexa care face parte integrantă din prezentul aviz - nu este cazul.

Art.3. Prezentul aviz se comunică prin grija secretarului comisiei, în termenul recomandat, secretarului general al județului.

SECRETAR,

Adrian-Ionuț CHIRAN