

POPA IONEL STEFAN CRISTIAN P.F.A.

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU INCHIRIERE

TEREN EXTRAVILAN ARABIL (ISLAZ)
COMUNA SCHITU, JUD.GIURGIU
SUPRAFATA TOTALA = 70.87 ha

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafata - ha
1	Vlasin	75	795	35,78
2	Vlasin	75	784	23,44
3	Vlasin	76	818	11,65
Total				70,87

Beneficiarul lucrării :
CONSILIUL LOCAL SCHITU
Sat Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu

Intocmit,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBM
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



IANUARIE 2026

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, evaluatorul certifică faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specificate și sunt considerate nepartinuitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu a avut și nu are un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare sau cu clientul și nici o legătură cu părțile interesate în tranzacții.

Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului sau cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențat de apariția unui eveniment ulterior.

Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și a absolvit cursurile de perfecționare continuă organizate de ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2025.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator.

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBM
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



CUPRINSUL LUCRĂRII

1. DATE GENERALE :

- 1.1. Prezentarea evaluatorului
- 1.2. Obiectul, data și scopul evaluării
- 1.3. Prezentarea beneficiarului și destinatarului lucrării
- 1.4. Bazele evaluării și procedura de evaluare
- 1.5. Ipoteze speciale și condiții limitative
- 1.6. Clauză de nepublicare
- 1.7. Responsabilitatea față de terți

2. RAPORT DE EVALUARE :

- 2.1. Situatia juridica a terenului
- 2.2. Descrierea terenului
- 2.3. Motive de ordin economic social si de mediu
- 2.4. Investitia de realizat
- 2.5. Durata estimativa a inchirierii

3. EVALUARE

4. REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

5. ANEXE

SINTEZA

1.CLIENT:

CONSILIUL LOCAL SCHITU, cu sediul în loc. Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu.

2. PROPRIETARUL TERENULUI:

Terenul luat în studiu aparține domeniului privat al com. Schitu, fiind administrat de Consiliul Local Schitu, conform HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu.

3.EXECUTANT:

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice.

4.OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

Teren arabil extravilan (islaz) situat în extravilanul loc. Vlasin, com. Schitu, jud. Giurgiu.

- o Localizare: loc. Vlasin, extravilan
- o Suprafata totala: 70.87 ha
- o Terenul se considera liber de culturi agricole si lipsit de sarcini.

5.SCOPUL LUCRĂRII:

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității închirierii terenului și estimarea valorii de piață a chiriei/an/ha, în vederea închirierii pentru exploatare ca teren agricol.

6. Valoarea minima a chiriei/an/ha estimata :

720 lei/an/ha, echivalentul a ~ 142 euro/an/ha

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafata - ha	Chirie lei/ha/an	Chirie lei/an/suprafata
1	Vlasin	75	795	35,78	720	25.761,60
2	Vlasin	75	784	23,44	720	16.876,80
3	Vlasin	76	818	11,65	720	8.388,00
Total				70,87		51.026,40

Curs de schimb BNR: 5,0894 lei/Euro;

Data evaluării: 19.01.2026

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBM
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



1. DATE GENERALE :

1.1. EXECUTANTUL: date de identificare:

Studiul de oportunitate este întocmit de Popa Ionel Stefan Cristian P.F.A., CUI _____, având ca obiect de activitate: Alte activitati profesionale stiintifice si tehnice n.c.a..

1.2. OBIECTUL, DATA ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Teren arabil extravilan (islaz) situat in extravilanul loc. Vlasin, com. Schitu, jud. Giurgiu.

- o Localizare: loc. Vlasin, extravilan
- o Suprafata totala: 70.87 ha
- o Terenul se considera liber de culturi agricole si lipsit de sarcini.

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafata - ha
1	Vlasin	75	795	35,78
2	Vlasin	75	784	23,44
3	Vlasin	76	818	11,65
Total				70,87

Scopul studiului il constituie analiza oportunitatii inchirierii terenului si estimarea valorii de piata a chiriei/an/ha, in vederea inchirierii pentru exploatare ca teren agricol.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 19.01.2026, dată la care cursul valutar comunicat de BNR a fost de: 5.0894 lei/Euro;

1.3. PREZENTAREA BENEFICIARULUI ȘI DESTINATARULUI LUCRĂRII

Raportul de evaluare se adresează CONSILIULUI LOCAL SCHITU, cu sediul in loc. Schitu, com. Schitu, jud. Giurgiu, in calitate de client si destinatar al lucrării de față.

Poziția evaluatorului este de consultant al destinatarului lucrării.

1.4. BAZELE EVALUĂRII ȘI PROCEDURA DE EVALUARE

Bazele de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt date de:

- Standardele de Evaluare bunuri ANEVAR 2025
- OG 2/2000 privind organizarea activității de expertiza tehnică judiciară și extrajudiciară
- Inventarul domeniului privat al comunei Schitu, HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu
- ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind CODUL ADMINISTRATIV Publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 555 din 5 iulie 2019
- Hotararea Consiliului Judetean Giurgiu nr. 280/08.12.2025 privind aprobarea preturilor medii la produsele agricole pentru anul 2026

OUG nr. 34/23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991

Conform acestor Standarde si SEV 102 Tipuri ale valorii, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață – suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.5. IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- ▶ Această lucrare a fost elaborată de evaluator în calitate de consultant al clientului, având la bază documentele și informațiile puse la dispoziție de client și urmează a fi utilizate în scopul precizat;
- ▶ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influența asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație și după cunoașterea evaluatorului, toate informațiile sunt corecte;
- ▶ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ▶ Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- ▶ Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ▶ Evaluatorul nu este responsabil de omiterea de catre client a unor date sau informatii referitoare la teren care ar putea afecta valoarea acestuia.
- ▶ Terenul se considera liber de culturi agricole si lipsit de sarcini.

1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Studiul de oportunitate sau orice referire la acesta nu poate fi publicat (in intregime sau in parte) și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al clientului și evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

1.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Această lucrare este destinată exclusiv scopului precizat pentru uzul clientului și destinatarului, menționate în anterior.

Lucrarea este confidențială atât pentru evaluator cât și pentru client și destinatar și nu se acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană, în nici o circumstanță.

CAP. 2 . RAPORT DE EVALUARE

2.1 SITUATIA JURIDICA A TERENULUI

Terenul luat in studiu apartine domeniului privat al com. Schitu, fiind administrat de Consiliul Local Schitu, conform HCL Schitu nr. 7/14.02.2013 privind aprobarea listei cuprinzând inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Schitu, jud. Giurgiu.

2.2 DESCRIEREA TERENULUI; AMPLASAMENT

Teren arabil extravilan (islaz) situat in extravilanul loc. Vlasin, com. Schitu, jud. Giurgiu.

- Localizare: loc. Vlasin, extravilan
- Suprafata totala: 70.87 ha
- Terenul se considera liber de culturi agricole si lipsit de sarcini.

Nu exista cauze complexe de natura juridica sau de perspectiva sociala sau urbanistica a localitatii care sa genereze lipsa de interes la inchiriere pentru acest teren.

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafata - ha
1	Vlasin	75	795	35,78
2	Vlasin	75	784	23,44
3	Vlasin	76	818	11,65
Total				70,87



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

Terenul va fi inchiriat in vederea exploatarii agricole ca teren extravilan arabil (islaz) pentru culturi agricole.

Din punct de vedere social, aceasta activitate privind cultivarea pamantului in scop productiv agricol- productie de cereale si plante tehnice-, constituie baza productiei agricole, fapt deosebit de important pentru economia nationala. Asigurarea necesarului intern de cereale/furaje, in special de grau, duce la diminuarea importului, iar excedentul poate fi exportat constituind un factor benefic pentru balanta import/export.

Din punct de vedere economic, pentru proprietar, chiria obtinuta prin inchirierea terenului inseamna incasari care se fac venit la bugetul local, chiria fiind platita indiferent de favorabilitatea anului respectiv pentru culturile agricole, chiriassul avind posibilitatea de a asigura culturile infiintate.

In privinta respectarii problemelor de mediu, cultura plantelor agricole folosind tehnologiile moderne, cu samanta certificata de catre Inspectoratele Teritoriale de Certificare a Semintelor si Materialului Saditor, cu aplicarea tratamentelor tehnice si a ingrasamintelor omologate in Romania, nu constituie un factor negativ pentru mediul inconjurator.

2.5. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Valoarea minima a chiriei anuale este data de analiza de piata privind inchirierea/arendarea unor terenuri similare de catre asociatiile agricole, de la diversi proprietari, in acelasi scop de exploatare agricola.

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii chiriei prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț al chiriei se cunoaște.

2.6. DURATA ESTIMATIVA A PERIOADEI DE INCHIRIERE

Avind in vedere ca pentru cultivarea pamantului nu sunt necesare investitii care necesita amortizarea pe mai multi ani, cu exceptia achizitiei de utilaje pentru cultura solului si recoltarea plantelor, la care perioada medie de amortizare este conform HG 2139/2004 intre 4-8 ani, durata normala de productie pentru plantele agricole fiind 1 an (un ciclu de vegetatie), durata maxima a inchirierii poate fi cuprinsa intre 7-10 ani conform Legii nr. 44/2018. Durata inchirierii se va stabili prin hotarare a Consiliului Local.

Conform prevederilor din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 - Partea I privind Codul administrativ

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 555 din 05 iulie 2019.

Articolul 108 din Codul Administrativ.

Administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale.

Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

CAPITOLUL III. Unele reguli privind exercitarea dreptului de proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale

ARTICOLUL 362

Modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate privata

(1) Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate.

(2) Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ- teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice.

(3) Dispozitiile privind darea in administrare, concesionarea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ- teritoriale se aplica in mod corespunzator.

SECTIUNEA a 4-a Inchirierea bunurilor proprietate publica

ARTICOLUL 332

Partile contractului de inchiriere

Contractul de inchiriere a unui bun proprietate publica se incheie de catre autoritatile prevazute la art. 287 sau de catre titularul dreptului de administrare, dupa caz, cu orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina.

ARTICOLUL 333

Actul administrativ prin care se aproba inchirierea

(1) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aproba, dupa caz, prin hotarare a Guvernului, a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local.

(2) Hotararea prevazuta la alin. (1) cuprinde urmatoarele elemente:

- a) datele de identificare si valoarea de inventar ale bunului care face obiectul inchirierii;
- b) destinatia data bunului care face obiectul inchirierii;
- c) durata inchirierii;
- d) pretul minim al inchirierii.

(3) In cazul in care contractul de inchiriere se incheie de catre titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul sa incaseze din chirie o cota-parte intre 20-50%, stabilita, dupa caz, prin hotararea Guvernului, a consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local al comunei, al orasului sau al municipiului prin care s-a aprobat inchirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplica in cazul in care activitatea titularului dreptului de administrare este subventionata de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Inchirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se face pe baza de licitatie publica.

Articolul 9 din OUG 34/2013

(1) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul public al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, încheie contracte de concesiune/închiriere, în condițiile legii, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani.

(la 29-07-2022, Alineatul (1) din Articolul 9 a fost modificat de Punctul 3, ARTICOLUL UNIC din LEGEA nr. 268 din 22 iulie 2022, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 748 din 26 iulie 2022)

(2) Pentru punerea în valoare a pajiștilor aflate în domeniul privat al comunelor, orașelor, respectiv al municipiilor și pentru folosirea eficientă a acestora, unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, în baza cererilor crescătorilor de animale, persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective, încheie contracte de închiriere prin atribuire directă, în condițiile prevederilor Legii nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, pentru suprafețele de pajiști disponibile, proporțional cu efectivele de animale deținute în exploatație, pe o perioadă cuprinsă între 7 și 10 ani. Suprafețele de pajiști rămase nealocate se atribuie în condițiile prevederilor alin. (1) crescătorilor de animale persoane fizice sau juridice având animalele înscrise în RNE și/sau în SIIE.

(la 29-07-2022, Alineatul (2) din Articolul 9 a fost modificat de Punctul 3, ARTICOLUL UNIC din LEGEA nr. 268 din 22 iulie 2022, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 748 din 26 iulie 2022)

ARTICOLUL 334

Documentatia de atribuire

(1) Documentatia de atribuire este alcatuita din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fisa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru continand clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare si modele de documente.

(2) Dispozițiile art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2) - (4), (6) și (7) și ale art. 313 se aplică în mod corespunzător.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(4) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(5) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii.

ARTICOLUL 335

Etapa de transparentă

(1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și 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) 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) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un pret pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest pret să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintea o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o

perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

(9) Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre autoritatea contractanta a perioadei prevazute la alin. (8) sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

(11) Autoritatea contractanta are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

(12) Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

(13) Fara a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(14) In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel autoritatea contractanta in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la alin. (13), acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data-limita de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

ARTICOLUL 343

Incheierea contractului

(1) Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natura sa asigure folosinta bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despagubirile, in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal in termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garantiei.

CAP. 3. EVALUARE

Metodologia de evaluare folosita

Baza de evaluare din prezentul raport este valoarea de piata/chiria de piata, asa cum a fost ea defnita anterior. Aceasta valoare de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil inchiriat pe piata libera. Pentru determinarea acestei valori am aplicat urmatoarea metoda de evaluare: Abordarea prin piata.

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria

cunoștințelor deținute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării*, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Abordarea prin piață

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, *abordarea prin piață* se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra *proprietății imobiliare*, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului ;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* cerută.

La data evaluării evaluatorul a dispus de suficiente informații de piață privind estimarea unei chirii de piață relevante. Pe raza com. Schitu, satele Camineasca, Bila și Vlasiu sunt încheiate contracte de arenda de către persoane fizice cu societăți comerciale cum ar fi : Agro Pain D'or SRL, Agro Silva SRL, TGM SRL, Lorion SRL, Romvelia Prodcom SRL, nivelul arendei fiind situat în medie în intervalul 600- 1000 kg grau/ha, în natura sau echivalent în bani la prețul de piață al produselor de după recoltare.

Conform Hotărârii Consiliului Județean Giurgiu nr. 280/08.12.2025, privind aprobarea prețurilor medii la produsele agricole pentru anul 2026, prețul la grau este de 0.70 lei/kg.

Evaluatorul estimează ținând cont de: suprafața, amplasament, caracteristici fizice, bonitatea agricolă a terenului comparabilă cu media terenurilor din extravilanul localității, o chirie minimă de cca. 1000 kg grau/ha/an, la care se adaugă o cota de 10% (impozit pe venit), costuri care ar fi fost suportate suplimentar de către societățile care arendează teren de la persoane fizice) din care se scade impozitul anual pe terenul agricol (terenul aparținând comunei Schitu), impozit suportat de către chirias (50 lei/an/ha). În cazul terenului arendat de la persoane fizice, impozitul se plătește de către proprietar.

Rezultă o valoare a chiriei anuale de:

$$1000 \text{ kg grau/ha/an} * 1,1 * 0,70 \text{ lei/kg grau} - 50 \text{ lei (impozit/teren)} = 720 \text{ lei/an/ha}$$

4.CONCLUZII

Valoarea minima a chiriei/an/ha estimata:

720 lei/an/ha, echivalentul a ~ 142 euro/an/ha

Nr. crt.	Localitate	Tarla	Bloc fizic	Suprafata - ha	Chirie lei/ha/an	Chirie lei/an/suprafata
1	Vlasin	75	795	35,78	720	25.761,60
2	Vlasin	75	784	23,44	720	16.876,80
3	Vlasin	76	818	11,65	720	8.388,00
Total				70,87		51.026,40

Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar,
Specializarea EPI; EBM
ing. Popa Ionel Stefan Cristian



ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prețurilor medii la produsele agricole pentru anul 2026

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
întrunit în ședință extraordinară

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.23935 din 03 decembrie 2025 al Președintelui Consiliului Județean Giurgiu;
- raportul de specialitate nr.23941 din 03 decembrie 2025 al Direcției patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ;
- adresa nr.17014 din 14 noiembrie 2025 a Direcției pentru Agricultură a Județului Giurgiu;
- avizul nr.149/05.12.2025 al Comisiei buget, finanțe, economie, fonduri europene și mediu de afaceri;
- prevederile art.84 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.173 alin.(1) lit.f), art.182 alin.(1) și alin.(4) raportat la art.139 alin.(1), art.198 alin.(1)-(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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 prețurile medii la produsele agricole pentru anul 2026, după cum urmează:

Produsul agricol	Preț mediu lei/kg.	Preț mediu lei/tonă
Grâu	0.70	700.00
Orz	0.68	680.00
Orzoaică	0.70	700.00
Porumb boabe	0.85	850.00
Floarea soarelui	1.90	1.900.00
Rapiță	1.90	1.900.00
Soia	2.30	2.300.00

Art.2 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:
 - Administrația Județeană a Finanțelor Publice Giurgiu;
 - Direcția pentru Agricultură a Județului Giurgiu;
 - Direcția patrimoniu, coordonare servicii publice de interes județean și administrativ.

Art.3 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului general al județului.

PREȘEDINTE,
Toma-Florin PETCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Adriana PUȚARU

Giurgiu, 08 decembrie 2025
Nr.280

F-PG 15/07

Adoptată cu 31 voturi „pentru”, 0 voturi „împotriva” și 0 „abțineri”.

JUDETUL GIURGIU
MUNICIPALITATEA COMUNA SCHITU
COMPARTIMENT CADASTRU SI REGISTRU AGRICOL
COD FISCAL: 5123632
Telefon 0246276219
E-mail: primariaschitu@primariaschitugr.ro
E-mail: secretariat@primariaschitugr.ro

**TABEL CU SITUATIA TERENULUI INCHIRIAT AVAND CATEGORIA
DE FOLOSINTA ARABIL**

Nr. Crt.	LOCALITATE	TARLA	BLOC FIZIC	SUPRAFATA (HA)
1	VLASIN	75	795	35.78
2	VLASIN	75	784	23.44
3	VLASIN	76	818	11.65
TOTAL				70.87



Intocmit