

**STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND
INCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:**



**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA
ISLAZ COMUNAL/PĂȘUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA,
JUDEȚUL TELEORMAN**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.607.598 MP/260,7598 HA

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND INCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ISLAZ
COMUNAL/PĂȘUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.607.598 MP/260,7598 HA

Obiectiv: Teren extravilan–categoria de folosinta islaz comunal/pășune- situat în extravilanul comunei SILISTEA, județul Teleorman

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI SILISTEA

Scopul: inchiriere

Destinația: inchiriere

Amplasament: COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN

Nr. crt.	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Suprafața (ha)	Suprafața (mp)
1	20	174/1	21964	Pasune	21,4182	214.182,00
2	20	174/2	21961	Pasune	0,1606	1.606,00
3	20	174	-	Pasune	0,0370	370,00
4	11	85	-	Pasune	5,0017	50.017,00
5	15	101;109	21945	Pasune	1,4785	14.785,00
6	15	105	21957	Pasune	0,5089	5.089,00
7	15	103	21952	Pasune	0,5732	5.732,00
8	15	104	21946	Pasune	0,5563	5.563,00
9	22	194	21959	Pasune	0,5738	5.738,00

10	22	194	21948	Pasune	0,1866	1.866,00
11	22	194	21966	Pasune	12,4764	124.764,00
12	21	190	21965	Pasune	51,7997	517.997,00
13	27	282	21963	Pasune	24,9214	249.214,00
14	27	283	21951	Pasune	5,4258	54.258,00
15	28;29	286;312	21947	Pasune	9,5894	95.894,00
16	28	284	21940	Pasune	6,7283	67.283,00
17	31	319;320	21939	Pasune	2,7592	27.592,00
18	43	442	21955	Pasune	0,6398	6.398,00
19	24	244	21941	Pasune	1,0953	10.953,00
20	38	406	21960	Pasune	24,1295	241.295,00
21	30	312;317	21954	Pasune	12,4299	124.299,00
22	1	6	21949	Pasune	0,1911	1.911,00
23	3	22	-	Pasune	14,7489	147.489,00
24	6	114	-	Pasune	9,1071	91.071,00
25	6	111	-	Pasune	0,0476	476,00
26	6	110	-	Pasune	3,0488	30.488,00
27	6	66	-	Pasune	0,9994	9.994,00
28	7	67	21943	Pasune	21,8818	218.818,00
29	7	68	21958	Pasune	1,3071	13.071,00
30	7	68/1	21944	Pasune	0,9626	9.626,00
31	7	69	21950	Pasune	0,4402	4.402,00
32	43	442/1	21953	Pasune	0,2365	2.365,00
33	36	386;387;392	21956	Pasune	24,0376	240.376,00
34	44	446	21942	Pasune	0,8836	8.836,00
35	7	70;71	21938	Pasune	0,3780	3.780,00
TOTAL					260,7598	2.607.598

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie inchiriată

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al **comunei SILISTEA, județul Teleorman** după cum urmează:

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ISLAZ
COMUNAL/PĂȘUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.607.598 MP/260,7598 HA

Distingem următoarele categorii de terenuri din punctul de vedere al tipului de proprietate:

- proprietăți aparținând domeniului privat
- proprietăți aparținând domeniului public

TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ISLAZ COMUNAL/PĂȘUNE – SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.607.598 MP/260,7598 HA, aparținând domeniului privat al comunei SILISTEA, județul Teleorman.

Utilități la limită:

- alimentare cu energie electrică

1.2. Regimul juridic

Terenul (proprietatea imobiliară supusă evaluării) se află situat în extravilanul **comunei SILISTEA, județul Teleorman.**

1.3. Regimul economic

Obiectivul de inchiriat este amplasat în zona periferică a **comunei SILISTEA, județul Teleorman.**

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia - se justifică propunerea inchirierii acestui teren.

1.4. Regimul tehnic

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă de terenuri agricole si pasuni

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- spații verzi amenajate;

- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **comunei SILISTEA, județul Teleorman**, este de a exploata în mod viabil obiectivul de inchiriat (terenuri cu destinația de pasune), care să aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local: chirie, impozit, locuri de munca, impozite pe salarii.

3.1.1 Motivele de ordin social și de mediu care justifică acordarea inchirierii

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social care impun inchirierea terenului în suprafață de 260,7598 HA sunt următoarele:

Motive de ordin social

În conformitate cu art. 9 alin. (2), (5), (6) și alin.(7³) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare:

- 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 Registrul național al exploatațiilor, 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 privind Codul civil, 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 Registrul național al exploatațiilor.*

(5) Lucrările de întreținere a pajiștilor și a utilităților zoopastorale se vor efectua de către crescătorii de animale care le folosesc. Condițiile și nivelul acestor lucrări vor fi cuprinse în contractul de concesiune/inchiriere, întocmit pe baza contractului-cadru aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al ministrului dezvoltării regionale și administrației publice, emis în termen de 20 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

(6) Pentru contractele încheiate potrivit alin. (1) și (2) se va asigura o încărcătură

optimă de animale pe hectar, dar nu mai mică de 0,3 UVM/ha. Metodologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar de pajiște se stabilește prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, în termen de 30 de zile de la publicarea prezentei ordonanțe de urgență.

- (7) “închirierea pajiștilor permanente aflate în domeniul privat al comunei se face cu respectarea dreptului de preferință al asociațiilor patrimoniale ale membrilor colectivității locale, proprietari de animale înscrise în RNE.”

Conform prevederilor art. 108 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrative „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes 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..”

Motive de ordin financiar

În conformitate cu art. 9 alin. (7) din OUG nr. 34 din 23 aprilie 2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare,,(7) Resursele financiare rezultate din administrarea pajiștilor proprietate publică sau privată a comunelor, orașelor, respectiv a municipiilor se fac venit la bugetele locale ale comunelor, orașelor, municipiilor și sectoarelor municipiului București, după caz.”.

Motive de mediu

- a) determinarea părților din pajiște care sunt oprite de la pășunat;
- b) capacitatea de pășunat a pajiștii;
- c) parcelarea pășunatului pe secțiuni pentru diferite specii de animale;
- d) orice alte elemente necesare punerii în valoare și exploatarea rațională a pajiștii

3.1.2.Administrarea eficientă a domeniului public și privat al COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conform normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul **închirierii**.

Realizarea investițiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

Social justificarea inchirierii are la baza îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Chiriasul are obligatia de a respecta legislatia privind protectia mediului.

3.1.3. Evaluarea se face în ipoteza în care terenul face parte din categoria de folosință pasune și este lipsit de sarcini.

3.1.4. Prin inchirierea terenului supus evaluării se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatari viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul inchirierii.

Social, justificarea închirierii, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de inchiriere a imobilului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus închirierii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a **comunei**, precum și atragerea capitalului public/privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Obligațiile care îi sunt impuse utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral, respectiv: transport, curățire de mușuroaie, de vegetație nevaloroasă și fertilizare, supraînsămânțare propriu-zisă și diminuarea concurenței vechiului covor vegetal după semănare, prin ierbicidare cu benzi, cheltuieli fiscal, taxe și impozite.

5. Prețul terenului

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN**.

Valoarea **terenului** din raportul de evaluare va reprezenta prețul de pornire al negocierii.

Valoarea estimată a terenului extravilan supus evaluării în suprafață **260,7598 HA, CATEGORIA DE FOLOSINTA PĂȘUNE, SITUAT ÎN COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN**, (preț fără TVA), a fost stabilită pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, ec. Mitroi Aurelian Dumitru, la data de **10.01.2023**, este:

Valoarea de piață :

Nr. crt.	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral	Categoria de folosinta	Suprafata (ha)	Suprafata (mp)	Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata (euro)	Valoarea de piata obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata (lei)
1	20	174/1	21964	Pasune	21,4182	214.182,00	50.611 €	249.270 lei
2	20	174/2	21961	Pasune	0,1606	1.606,00	379 €	1.869 lei
3	20	174	-	Pasune	0,0370	370,00	87 €	431 lei
4	11	85	-	Pasune	5,0017	50.017,00	11.819 €	58.211 lei
5	15	101;109	21945	Pasune	1,4785	14.785,00	3.494 €	17.207 lei
6	15	105	21957	Pasune	0,5089	5.089,00	1.203 €	5.923 lei
7	15	103	21952	Pasune	0,5732	5.732,00	1.354 €	6.671 lei
8	15	104	21946	Pasune	0,5563	5.563,00	1.315 €	6.474 lei
9	22	194	21959	Pasune	0,5738	5.738,00	1.356 €	6.678 lei
10	22	194	21948	Pasune	0,1866	1.866,00	441 €	2.172 lei
11	22	194	21966	Pasune	12,4764	124.764,00	29.482 €	145.203 lei
12	21	190	21965	Pasune	51,7997	517.997,00	122.403 €	602.858 lei
13	27	282	21963	Pasune	24,9214	249.214,00	58.889 €	290.041 lei
14	27	283	21951	Pasune	5,4258	54.258,00	12.821 €	63.147 lei
15	28;29	286;312	21947	Pasune	9,5894	95.894,00	22.660 €	111.604 lei
16	28	284	21940	Pasune	6,7283	67.283,00	15.899 €	78.306 lei
17	31	319;320	21939	Pasune	6,2592	27.592,00	6.520 €	32.112 lei
18	43	442	21955	Pasune	0,6398	6.398,00	1.512 €	7.446 lei
19	24	244	21941	Pasune	1,0953	10.953,00	2.588 €	12.747 lei
20	38	406	21960	Pasune	24,1295	241.295,00	57.018 €	280.825 lei
21	30	312;317	21954	Pasune	12,4299	124.299,00	29.372 €	144.662 lei
22	1	6	21949	Pasune	0,1911	1.911,00	452 €	2.224 lei
23	3	22	-	Pasune	14,7489	147.489,00	34.852 €	171.651 lei
24	6	114	-	Pasune	9,1071	91.071,00	21.520 €	105.991 lei
25	6	111	-	Pasune	0,0476	476,00	112 €	554 lei
26	6	110	-	Pasune	3,0488	30.488,00	7.204 €	35.483 lei
27	6	66	-	Pasune	0,9994	9.994,00	2.362 €	11.631 lei
28	7	67	21943	Pasune	21,8818	218.818,00	51.707 €	254.666 lei
29	7	68	21958	Pasune	1,3071	13.071,00	3.089 €	15.212 lei
30	7	68/1	21944	Pasune	0,9626	9.626,00	2.275 €	11.203 lei
31	7	69	21950	Pasune	0,4402	4.402,00	1.040 €	5.123 lei
32	43	442/1	21953	Pasune	0,2365	2.365,00	559 €	2.752 lei
33	36	386;387;392	21956	Pasune	24,0376	240.376,00	56.801 €	279.756 lei
34	44	446	21942	Pasune	0,8836	8.836,00	2.088 €	10.284 lei
35	7	70;71	21938	Pasune	0,3780	3.780,00	893 €	4.399 lei
TOTAL					260,7598	2.607.598	616.175 €	3.034.787 lei

Calcul chirie VARIANTA 1:

Calcul chirie varianta 1				
	Valoarea totala a terenului in lei	Valoarea totala a terenului in euro	Valoarea terenului in lei pentru un ha	Valoarea terenului in euro pentru un ha
	3.034.787 lei	616.175 €	11.640 lei	2.363 €
Perioada de timp (ani)	30	30	30	30
Valoare chirie pe an	101.160 lei	20.539 €	388 lei	78,77 €
Nr. de luni	12	12	12	12
Valoare chirie pe luna	8.430 lei	1.712 €	32 lei	7 €

3.034.787 lei : 30 ani :260,7598 HA =388 lei /ha/ an

Calcul chirie VARIANTA 2:

Capacitatea de pasunat, respectiv incarcatura optima de animale pe hectar, se calculeaza, pentru fiecare pajiste in parte, conform metodologiei prevazute in Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013.

Incarcatura cu animale pe o pajiste sau capacitatea de pasunat, este un instrument util de folosire pentru crescatorul de animale deoarece ii permite sa ajusteze incarcatura de animale in functie de cantitatea de iarba disponibila.

Pentru stabilirea incarcaturii corecte se calculeaza capacitatea de pasunat, respectiv numarul de animale ce pot pasuna pe unitate de suprafata.

Conform literaturii de specialitate si Ordinului 544/2013 art. 8(1) capacitatea de pasunat se estimeaza pe baza productiei medii de masa verde obtinuta in anii anteriori, tinand cont de fertilitatea solului, conditiile meteorologice si compozitia floristica a covorului vegetal; iar art. 8 (2) prevede ca numarul de animale (UVM/ha) trebuie sa fie suficient pentru a asigura utilizarea maxima a productiei de masa verde, mentinand in acelasi timp sustenabilitatea pe termen lung a pajistii.

Se recomanda 50-65 kg masa verde/zi/cap pentru 1 UVM (din care consumate efectiv 50 kg/cap/zi). Conversia in UVM a speciilor de animale domestice este redată in tabelul de mai jos conform literaturii de specialitate si a legislatiei in vigoare.

Categoria de animale	Coefficientul de conversie	Capete/UV M
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1,0	1,0
Bovine între 6 luni și 2 ani	0,6	1,6
Bovine de mai puțin de 6 luni	0,4	2,5
Ovine	0,15	6,6
Caprine	0,15	6,6

S-a considerat productia disponibila de masa verde Kg/ha este de 9000, un coeficient de folosire de 85%, cu un consum zilnic de masa verde de 50kg/zi/1 UVM și durata sezonului de pășunat (ciclu) de 180 zile obținem o capacitate de pasunat de 0.85 UVM/HA astfel:

Capacitatea de pasunat : $CP = (P.d. \times C.f.) / (C.i. \times Z.p. \times 100)$, în care

$$CP = (9000 \times 85) / (50 \times 180 \times 100) = 0,85 \text{ UVM/ha.}$$

Unde:

P.d.=productia disponibila de masa verde Kg/ha

C.f.= coeficient de folosire

C.i.= consum zilnic de iarba kg/UVM

Z.p.=numar de zile de pasunat intr-un sezon

S-a avut in vedere o cantitate medie de masa verde de 10 tone/ha/an x 50 lei/tona cnf. Proiectului de Hotărâre al C.J. Teleorman, rezultând o valoare de 500 lei/ha/an.

Din aceasta sumă conform prevederilor O.G. nr. 34/2013, art. 9, pct. 7 ^1 (ținând cont de echilibrul financiar dintre valoarea producției de iarba disponibilă si obligațiile care îi sunt impuse

utilizatorului pajiștii permanente prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral) se scade un cuantum de 30% din valoarea masei verzi, rezultând o **valoare a chiriei de 350 lei/ha/an**.

Prin cheltuielile cu implementarea amenajamentului pastoral, se înțelege transport, curățire de mușuroaie, de vegetație nevaloroasă și fertilizare, supraînsămânțare propriu-zisă și diminuarea concurenței vechiului covor vegetal după semănare, prin ierbicidare cu benzi, cheltuieli fiscal, taxe și impozite.

Valoare chirie recomandată: 350 lei/ha/an.

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Valoarea nu conține TVA

6. Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere

Procedura de desfășurare avută în vedere este închirierea, cu încredințare directă, la care poate participa orice persoană fizică sau juridică interesată.

Întocmit,

Evaluator E.P.I.

Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

