



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR
COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ
PRIMAR

Nr. 60 din 14.05. 2021

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii unui contract de arendă încheiat între comuna Girișu de Criș și SC Feki Zoldon SRL pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil, cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658, care face parte din domeniul public al comunei Girișu de Criș, teren înșămânțat în anul 2021 de către SC Feki Zoldon SRL, cu valabilitate până la data de 01.10.2021

Consiliul local al comunei Girișu de Criș întrunit în ședință extraordinară convocată de îndată în data de 17 mai 2021,

Având în vedere : - referatul de aprobare al primarului comunei Girișu de Criș înregistrat cu nr. 2972/2021, în calitatea sa de inițiator al proiectului de hotărâre,

Ținând cont de raportul de specialitate nr. 2971/2021 întocmit de compartimentul agricol cu propunerea de încheierea unui contract de arendă între Comuna Girișu de Criș și S.C. FEKI ZOLDON S.R.L, pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil proprietate publică a Comunei Girișu de Criș, identificat cu nr. cad.993, înscris în CF.nr.50658,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. _____ întocmit de compartimentul buget- finanțe de aprobare a proiectului de hotărâre,

Văzând prevederile art.1778, ale art.1836 și următoarele din Codul civil precum și prevederile ar. 7 din OUG nr. 3/2015, pentru aprobarea schemelor de plăți care se aplică în agricultură în perioada 2015-2020 și pentru modificarea art. 2 din Legea nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură,

În temeiul prevederilor art. 129 alin.2 lit.a,c,d, alin.6 lit.a, alin.7 pct.s, art.155 alin.5 lit.a, alin.7, art. 196 alin.1 lit.a,din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ,

HOTĂREȘTE :

Art.1. Aprobarea încheierii unui contract de arendă încheiat între comuna Girișu de Criș și SC Feki Zoldon SRL pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil, cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658, care face parte din domeniul public al comunei Girișu de Criș, teren înșămânțat în anul 2021 de către SC Feki Zoldon, cu valabilitate până la data de 01.10.2021.

Art.2. Stabilirea arendeii la suma de 192 euro/ha/an, conform raportului de evaluare a terenului cu nr. cad.993, înscris în CF.nr.50658, conform raportului de evaluare întocmit de SC Dibalcris Appraisal Services SRL în calitate de evaluator.

Art.3. Se împuternicește primarul comunei Girișu de Criș dl Pașca Ioan să semneze contractual de arendă cu SC Feki Zoldon SRL în numele comunei Girișu de Criș.

Art.4. Se aprobă modelul contractului de arendă care se va încheia între comuna Girișu de Criș prin primarul comunei și SC Feki Zoldon SRL.

Art.5. Primarul comunei va face toate demersurile legale pentru preluarea terenului de la SC Feki Zoldon SRL după data de 1 octombrie 2021 când încetează prevederile contractului de arendă precum și pentru respectarea obligațiilor contractuale.

Art.6. Prezenta se comunică cu: - Instituția Prefectului jud. Bihor,

- SC Feki Zoldon SRL,
- Se aduce la cunoștință publică.

INIȚIATOR
PRIMAR
PAȘCA IOAN





ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR
COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ
PRIMAR

Nr. 2972 din 14.05. 2021

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de arendă încheiat între comuna Girișu de Criș și SC Feki Zoldon SRL pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil, cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658, care face parte din domeniul public al comunei Girișu de Criș, teren însămnțat în anul 2021 de către SC Feki Zoldon, cu valabilitate până la data de 01.10.2021

În anul 2014 comuna Girișu de Criș a încheiat un contract de arendă cu privire la suprafața de 157,96 ha cu SC ZEALAND SRL.

Suprafața de 157,96 ha teren arabil, cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658, face parte din domeniul public al comunei Girișu de Criș, dobândită în anul 2003, prin Ordinul Prefectului jud. Bihor nr. 13/2003, pentru întregirea islazului comunal.

Contractul de arendă are la bază Studiul Pedologic efectuat de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Bihor, cu nr. de înregistrare 444/18.10.2013, cu scopul de a determina pretabilitatea terenului pentru o anumită categorie de folosință și anume reconstituirea suprafeței de 157,96 ha din teren arabil în islaz.

În anul 2014, s-a încheiat un contract de arendă înregistrat în Registrul de Arendă, cu nr. 10/14.02.2014, între Comuna Girișu de Criș și societatea S.C. ZEALAND S.R.L. pe perioada de 7 ani începând cu data de 01.01.2014 – 01.01.2021, cu obligativitatea de respectare a asolamentului indicat în Studiul Pedologic, specificat în contractul de arendă la cap.IV pct.4.2. lit.c.- **la încetarea contractului de arendare să restituie suprafața de 157,96 ha în stadiul de pășune- islaz comunal.**

În anul 2018, S.C. ZEALAND S.R.L. notifică Primăria Comunei Girișu de Criș prin adresa cu nr. de înregistrare 4253/10.08.1018, că dorește rezilierea Contractului de arendă începând cu data de 01.08.2018, deoarece cultivarea terenului cu lucernă timp de 3 ani nu este rentabilă pentru societatea lor.

Ca urmare a acestei notificări S.C. ZEALAND S.R.L. a încheiat un act de cesiune, a Contractului de arendare nr.10/14.02.2014, între S.C. FEKI ZOLDON S.R.L. și Comuna Girișu de Criș, cu preluarea tuturor drepturilor și obligațiilor ce decurg din contractul de arendă încheiat între S.C. ZEALAND S.R.L. și Comuna Girișu de Criș.

Deci acest contract de arendă nr.10/14.02.2014, a fost încheiat pe perioada de 7 ani începând cu data de 01.01.2014 – 01.01.2021, cu obligativitatea, ca la încetarea Contractului de arendă să restituie suprafața de 157,96 ha în stadiul de islaz comunal și nu poate considera că acesta își prelungește automat valabilitatea pe o durată de încă 7 ani cum invocă SC Feki Zoldon SRL.

La încetarea contractului de arendă SC Feki Zoldon SRL nu a restituit terenul în stadiul de izlaz comunal și la însămnțat din nou, **abuziv, cu porumb**.

Având în vedere solicitarea SC Feki Zoldon SRL de obține subvenția de la APIA și pentru ca, comuna Girișu de Criș să obțină pentru anul 2021, o arendă de cca 33285 euro, care se va face venit la bugetul local, propun consiliului local aprobarea încheierii unui contract de arendă încheiat între comuna Girișu de Criș și SC Feki Zoldon SRL pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil, cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658, care face parte din domeniul public al comunei Girișu de Criș, teren însămnțat în anul 2021 de către SC Feki Zoldon, cu valabilitate până la data de 01.10.2021.

La terminarea contractului de arendă SC Feki Zoldon va preda terenul acesta urmând a fi scos la licitație publică. Față de cele de mai sus susținem proiectul de hotărâre în forma prezentată.

INIȚIATOR
PRIMAR
PAȘCA IOAN



Inregistrat la primăria comunei Girișu de Criș
Judetul Bihor
Nr. din

Anexa la HCL Girișu de Criș
nr. 65 din 17.05.2021

CONTRACT DE ARENDARE

CAPITOLUL I: Părțile contractante: Comuna Girișu de Criș, cu sediul social in Girișu de Criș str. Primăriei nr. 29, județul/sectorul Bihor, având codul unic de înregistrare 4883966, contul nr. RO44 12501621330250XXXXX deschis la TREZ MUN ORADEA, telefon, fax, reprezentată prin Pașca Ioan, cu funcția de Primar, in calitate de ARENDATOR

și S.C. Feki Zoldon S.R.L. cu sediul social in Oradea, (localitatea) str. Oțelarilor nr. 6, bloc ...-., scara ...-., etaj ...-., apartament ...-., județul/sectorul Bihor, având codul unic de înregistrare RO 30751794 și număr de ordine in registrul comerțului J05/ 1722/ 2021, contul nr. deschis la, telefon 0741462175, fax, reprezentată prin Cuc Ioan, cu funcția de administrator, in calitate de ARENDAȘ au convenit să încheie prezentul contract de arendare cu respectarea următoarelor clauze:

Art. 1. – Contractul de arendare se încheie și se execută pe baza regulilor particulare in materia arendării, prevăzute de Noul Cod Civil prin Legea 71/2011, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL II Obiectul contractului:

Art. 2. – (1) Obiectul contractului de arendare il constituie următorul bun agricol: (ex: terenul in suprafața de 157,96 ha, situat in extravilanul (intravilanul) localității Girișu de Criș, județul Bihor în parcela cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658, având următoarele vecinătăți: N, S, E, V

(2) Categoria de folosință a terenului in suprafața de 157,96 ha care face obiectul contractului de arendare este aceea de teren arabil.

(3) Pe data încheierii prezentului contract, arendatorul a predat, iar arendașul recunoaște că a primit suprafața de 157,96 ha teren.

CAPITOLUL III

Scopul arendării

Art. 3. – Terenul arendat va fi folosit de către arendaș in scopul exploatării agricole, dat de categoria de folosință a terenului.

Art. 4. – Arendașul poate schimba categoria de folosință a terenului arendat, numai cu acordul prealabil, dat in scris, de către proprietar și cu respectarea dispozițiilor legale in vigoare.

CAPITOLUL IV Durata contractului

Art. 5. – (1) Prezentul contract de arendare se încheie pentru o durata de 3 luni și jumătate, începând de la data de 17.05.2021 și până la data de 1.10.2021.

(2) Contractul de arendare încetează de drept la data de 1.10.2021, fără nicio altă formalitate.

CAPITOLUL V

Condițiile de forma

Art. 6. – Contractul de arendare trebuie încheiat in formă scrisă, sub forma nulității absolute.

Art. 7. – Dispozițiile in materie de carte funciară rămân aplicabile.

CAPITOLUL VI

Nivelul arendeii, modalități și termene de plată

Art. 8. – (1) Nivelul arendeii este de 192 euro/ha/perioada de valabilitate a contractului.

Plata arendeii in lei la cursul euro /leu din ziua plății se face până la 15 de zile de la recoltarea produsului respectiv porumb dar nu mai târziu de 1.11.2021. Plata in bani se va face direct la sediul arendașului sau prin

contul

RO44IREZ07621330250XXXXX
~~TREZ MUN ORADEA~~

deschis la

(2) Contractul de arendare încheiat în scris și înregistrat la consiliul local constituie titlu executoriu pentru plata arendei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(3) Nivelul arendei poate fi modificat de arendator ca urmare a unor pierderi datorate unor factori naturali (calamități), la cererea arendașului. Reducerea proporțională a arendei, stabilită într-o sumă de bani determinată sau determinabilă, este posibilă atunci când, pe durata arendării, întreaga recoltă a unui an sau cel puțin o jumătate din ea a pierit fortuit.

(4) Arendașul nu poate obține reducerea arendei în cazul în care pierirea recoltei a avut loc după ce a fost culeasă sau dacă la data încheierii contractului era cunoscută cauza pagubei.

(5) Părțile sunt obligate să notifice primăriei la care a fost înregistrat contractul de arendare orice modificare a nivelului arendei.

CAPITOLUL VII Riscul pieririi fructelor

Art. 9. – Atunci când arenda este stabilită într-o sumă de bani determinabilă în funcție de valoarea unei astfel de cote, pierirea fortuită în tot sau în parte a fructelor de împărțit este suportată proporțional și nu da niciuneia dintre părți acțiune în despăgubire împotriva celeilalte.

Art. 10. – Dacă pierirea s-a produs după culegerea fructelor și una dintre părți întârzie în mod culpabil predarea sau recepția lor, cota convenită acesteia se reduce cu fructele pierdute, iar cota celeilalte părți se consideră ca și cum nu ar fi survenit nicio pierdere afară numai dacă se dovedește ca fructele ar fi pierit chiar dacă predarea și recepția fructelor se făceau la timp.

CAPITOLUL VIII Drepturile și obligațiile părților

Art. 11. – Drepturile și obligațiile arendatorului sunt următoarele: a) să predea terenul agricol arendașului la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract; b) să îl garanteze pe arendaș de evicțiune totală sau parțială, precum și de viciile ascunse ale lucrului pe care îl arendează; c) să nu ia niciun fel de măsuri în legătură cu exploatarea terenului arendat, de natura să-l tulbure pe arendaș; d) să controleze oricând modul în care arendașul exploatează terenul arendat. Pe timpul controlului, arendatorul va fi însoțit de arendaș sau de un împuternicit al acestuia; e) în caz de tulburări ale terților în exploatarea normală a terenului, să acționeze împreună cu arendașul, potrivit legii, pentru încetarea actelor de tulburare; f) să primească, la încetarea contractului, terenul care a făcut obiectul acestuia.

Art. 12. – Drepturile și obligațiile arendașului sunt următoarele: a) să primească terenul arendat la termen și în condițiile stabilite de prezentul contract; b) să întrebuințeze terenul pe care l-a arendat ca un bun proprietar, în condițiile stabilite prin contract; c) să mențină potențialul de producție și să nu degradeze terenul arendat; d) să nu schimbe categoria de folosință a terenului arendat fără acordul scris al arendatorului; e) să plătească arenda la termenul și în condițiile prevăzute la cap. V; f) să ceară acordul arendatorului pentru efectuarea eventualelor investiții pe teren; g) să suporte taxele de redactare și înregistrare a contractului; h) în vederea recuperării daunelor produse de calamități naturale pentru riscul pierderii recoltei ori al pieririi animalelor, să încheie contracte de asigurare a culturilor pe care le înființează pe terenul arendat- respectiv cultura de porumb-; i) să comunice arendatorului și să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea terenului arendat; j) la încetarea contractului, are obligația de a restitui terenul arendat în starea în care l-a primit de la arendator; k) să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea terenului arendat; l) trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se afla bunurile agricole arendate, sub sancțiunea unei amenzi civile stabilite de instanța de judecată, pentru fiecare zi de întârziere, m) să plătească taxele și impozitele datorate pentru terenurile arendate.

CAPITOLUL IX Răspunderea

Art. 13. – (1) În caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor de către una dintre părți, contractul se consideră reziliat de drept fără intervenția instanței.

(2) Pentru neplata la timp a arendei, arendașul va plăti penalități de întârziere în procent de% pe zi din suma datorată.

CAPITOLUL X Încetarea contractului

Art. 14. – (1) Contractul încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost arendat terenul.

(2) Contractul de arendare nu poate fi cesionat.

(3) Contractul de arendare încetează prin incapacitatea sau falimentul arendaşului, dacă părţile nu dispun altfel, în condiţiile legii.

CAPITOLUL XI Alte clauze

Art. 15. – (1) Contractul de arendare, încheiat în formă autentică, precum şi cel înregistrat la primărie constituie, în condiţiile legii, titluri executorii pentru plata arendeii la termenele şi în modalităţile stabilite în contract.

(2) Cheltuielile cu redactarea, taxele de timbru şi cele privind autentificarea prezentului contract se suportă de către arendaş.

(3) Comunicările judiciare şi extrajudiciare în legătură cu prezentul contract se vor face la sediul părţilor.

(4) Eventualele neînţelegeri se vor rezolva pe cale amiabilă, în caz contrar fiind supuse soluţionării instanţelor de judecată.

(5) Arendaşul este exonerat de la plata arendeii în cazuri de forţă majoră (de exemplu: radiaţii, război, cutremure devastatoare, care afectează terenul arendat).

Încheiat astăzi,, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul la arendator, unul la arendaş şi unul la primăria Girişu de Criş, unde a fost înregistrat contractul.

ARENDAȚOR,
COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ

PRIMAR
PAȘCA IOAN

ARENDAȘ,
SC FEKI ZOLDON SRL

ADMINISTRATOR
CUC IOAN



România, jud. Bihor, com. Girișu de Criș, str. Primăriei nr.29

Tel.0259/390035; Fax:0259/390037, CUI 4883966

www.primaria.girisudecris.ro

primaria.girisudecris@cjbihor.ro

PRIMAR

Nr. 3012 din 17.05. 2021

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

privind aprobarea încheierii unui contract de arendă încheiat între comuna Girișu de Criș și SC Feki Zoldon SRL pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil , cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658 ,care face parte din domeniul public al comunei Girișu de Criș , teren însămnțat în anul 2021 de către SC Feki Zoldon SRL,cu valabilitate până la data de 01.10.2021

Ținând cont de raportul de specialitate nr. 297/2021 întocmit de compartimentul agricol cu propunerea de încheierea unui contract de arendă între Comună Girișu de Criș și S.C. FEKI ZOLDON S.R.L , pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil proprietate publică a Comunei Girișu de Criș , identificat cu nr. cad.993 , înscris în CF.nr.50658,

Văzând prevederile art.1778, ale art.1836 și următoarele din Codul civil precum și prevederile ar. 7 din OUG nr. 3/2015, pentru aprobarea schemelor de plăți care se aplică în agricultură în perioada 2015-2020 și pentru modificarea art. 2 din Legea nr. 36/1991 privind societățile agricole și alte forme de asociere în agricultură,

În temeiul prevederilor art. 129 alin.2 lit.a,c,d, alin.6 lit.a, alin.7 pct.s, art.155 alin.5 lit.a, alin.7, art. 196 alin.1 lit.a,din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ,

Văzând și faptul că biroul contabilitate a fost nominalizat în vederea întocmirii raportului compartimentului de specialitate care va însoți proiectul de hotărâre sus menționat,

Față de cele de mai sus,

Având în vedere prevederile legale apreciem că proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de arendă între comuna Girișu de Criș și SC Feki Zoldon SRL pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil , cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658 ,care face parte din domeniul public al comunei Girișu de Criș , teren însămnțat în anul 2021 de către SC Feki Zoldon, cu valabilitate până la data de 01.10.2021; stabilirea arendeii la suma de 192 euro/ha/an, conform raportului de evaluare a terenului cu nr. cad. 993 , înscris în CF.nr.50658, conform raportului de evaluare întocmit de SC Dibalcris Appraisal Services SRL în calitate de evaluator, în forma prezentă îndeplinește condițiile cerute de lege pentru a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local,supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

ÎNTOCMIT
ȘEF BIROU
DORNER MARIA



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA GIRIȘU DE CRIȘ
PRIMAR

Nr. 297 din 14 mai 2021

SE APROBĂ
PRIMAR

RAPORT DE SPECIALITATE

Cu privire la încheierea unui contract de arendă între Comuna Girișu de Criș și S.C. FEKI ZOLDON S.R.L , pentru suprafața de 157,96 ha teren arabil proprietate publică a Comunei Girișu de Criș , identificat cu nr. cad.993 , înscris în CF.nr.50658

Conform O.U.G. privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii Fondului Funciar nr.18/1991 , suprafața de 157,96 ha teren arabil , cu nr. cadastral 993 înscris în CF.nr.50658 , face parte din Domeniul Public al comunei Girișu de Criș , dobândită în anul 2003 , prin Ordinul Prefectului , pentru întregirea islazului comunal.

Ca urmare a Studiului Pedologic efectuat de Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Bihor , cu scopul de a determina pretabilitatea terenului pentru o anumită categorie de folosință.

În baza acestui studiu s-a stabilit o rotație a culturilor în cadrul unui Asolament stabilit pe 7 ani , având ca scop estinderea pășunii.

În anul 2014 , s-a încheiat un contract de arendă înregistrat cu nr. 10/14.02.2014 , cu societatea S.C.ZEALAND S.R.L. pe perioada de 7 ani începând cu data de 01.01.2014 – 01.01.2021, cu obligativitatea de respectare a asolamentului indicat în Studiul Pedologic , iar la încetarea contractului de arendare să restituie suprafața de 157,96 ha în stadiul de pășune- islaz comunal.

În anul 2018 , s-a încheiat un act de cesiune , a Contractului de arendare nr.10/14.02.2014, între S.C. FEKI ZOLDON S.R.L. și comuna Girișu de Criș , cu toate drepturile și obligațiile ce decurg din contractul de arendare încheiat și înregistrat între S.C. ZEALAND S.R.L. și comuna Girișu de Criș.

În concluzie Contractul de arendă nr.10/14.02.2014 , a fost încheiat pe perioada de 7 ani începând cu data de 01.01.2014 – 01.01.2021, cu obligativitatea , ca la încetarea Contractului de arendă să restituie suprafața de 157,96 ha în stadiul de islaz comunal.

În data de 04.05.2021 o comisie formată din : d-ul viceprimar al comunei Pek Iosif și d-ul ing.Gherman Marian Liviu topograf și ing.Durgheu Maria s-au deplasat la suprafața de 157,96 ha , în vederea verificării stadiului de pășune sau islaz comunal , unde au constatat că terenul menționat este cultivat cu cultura de porumb deși contractul de arendă era expirat la data de 01.01.2021și nu a fost cultivat cu lucernă conform asolamentului stabilit prin Studiul Pedologic..

Având în vedere faptul că deși contractul de arendă a expirat, societatea S.C. FEKI ZOLDON S.R.L. a cultivat acest teren solicitând în continuare încheierea unui act adițional la contractul de arendă și eliberarea unei adeverințe de la Registrul Agricol pentru obținerea subvenției pe suprafață de la A.P.I.A .Bihor.

În concluzie suprafața de 157,96 ha teren, proprietatea publică a comunei , figurează ca teren arabil , fiind la dispoziția Consiliului Local al Comunei Girișu de Criș , îndreptățit să ia hotărâri cu privire la această suprafață, în ceea ce privește încheierea unui contract de arendă până la data de 01.10.2021.

INTOCMIT
CONSILIER
DURGHEU MARIA

Maria Durgheu

S.C. FEKI ZOLDON S.R.L.
Oradea, str. Otelarilor nr.6, jud. Bihor
J05/1722/2021, CUI RO30751794
Telefon : 0741462175
E-mail : office@cucagrocompany.ro

Nr. 28 din 13.05.2021

C Ă T R E
PRIMARIA COMUNEI GIRIȘU DE CRIS

Subscrisa S.C. FEKI ZOLDON S.R.L. cu sediul in Oradea, str. Otelarilor nr.6, jud. Bihor, înregistrat la ORC de pe lînga Tribunalul Bihor sub nr. J05/1722/2012, avînd CUI 30751794 , atribut fiscal RO, prin administrator Cuc Ioan, formulez prezenta

- **revenire** la adresa nr. 26 pe care v-am comunicat-o la data de 11.05.2021

Prin Adresa nr. 26 din data de 11.05.2021, subscrisa am revenit la **solicitarea de eliberarea adeverentei de suprafata (respectiv suprafata de 157,96 ha teren folosita conform contractului) pentru a face demersurile necesare la APIA avînd în vedere termenul limita pentru depunerea cererilor pentru încasarea subventiei , deoarece termenul pentru depunerea cererilor la APIA în vederea încasarii subvențiilor expira la data de 17.05.2021**

Pînă în prezent, nu am primit nici un răspuns la solicitarea noastra.

Asa cum bine stiți și dvs, subvenția APIA se încasează de persoana care lucrează terenul indiferent daca acesta are calitatea de proprietar a terenului sau arendas – conditia esențiala este **PERSOANA CARE LUCREAZA TERENUL** .

Potrivit disp. art.7 din O.U.G.nr.3/2015 pentru aprobarea schemelor de plăți care se aplică în agricultură :

“(1) Beneficiarii plăților prevăzute la art. 1 alin. (2) și la art. 33 alin. (2) lit. b) și c) sunt fermierii activi persoane fizice și/sau persoane juridice care desfășoară o activitate agricolă în calitate de utilizatori ai suprafețelor de teren agricol și/sau deținători legali de animale, potrivit prevederilor legislației în vigoare. În categoria beneficiarilor de plăți se încadrează și cooperativele agricole prevăzute la art. 6 lit. e) din Legea cooperăției agricole nr. 566/2004, cu modificările și completările ulterioare, precum și grupurile de producători care desfășoară activitate agricolă.

(1^1) Beneficiarii plăților prevăzute la art. 1 alin. (3) și la art. 33 alin. (2) lit. a) sunt fermierii persoane fizice și/sau persoane juridice care desfășoară o activitate agricolă în calitate de utilizatori ai suprafețelor de teren agricol și/sau deținători legali de animale, potrivit prevederilor legislației în vigoare. În categoria beneficiarilor de plăți se încadrează și cooperativele agricole

prevăzute la art. 6 lit. e) din Legea nr. 566/2004, cu modificările și completările ulterioare, precum și grupurile de producători care desfășoară activitate agricolă.”

Din acest punct de vedere, subscrisa sunt persoana juridica , am efectuat lucrările agricole pentru terenul de 157.96 ha , deoarece asa cum am mentionat prin Adresa nr.22/20.04.2021 terenul a fost insamintat, lucrările agricole de primavara fiind deja efectuate.

Având în vedere și calitatea dvs de proprietar al terenului în suprafață de 157,96 ha , va reamintim faptul că subscrisa am calitate de persoana juridică care lucrează terenul si am si lucrat acest teren agricol, în temeiul contractului de arendare nr.10 / 14.02.2014 si a Actului de cesiune încheiat ulterior.

Așa cum am menționat prin adresele anterioare, potrivit disp. art.1848 c.civ., acest contract de arendare s-a reînnoit în aceleași condiții, deoarece nici una din parti nu și-a manifestat refuzul de reînnoire a contractului cu cel puțin 1 an înainte de expirarea acestuia .

Mai mult, ne-ați comunicat ca sunteți de acord cu prelungirea contractului, solicitându-ne majorarea arendeii la suma de 190 euro/ha, iar subscrisa am acceptat aceasta solicitare a dvs.

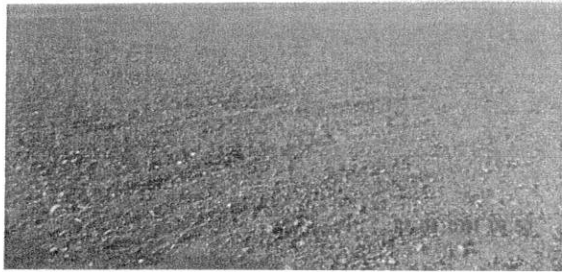
Deși ne-am achitat întotdeauna și la termen toate obligațiile pe care le aveam față de dvs în calitate de proprietar al terenului, am fost de acord inclusiv cu solicitarea dvs de majorare a arendeii, deși aveam un contract valabil încheiat, cu toate acestea nu va îndepliniți obligațiile pe care le aveți – în calitate de autoritate publică responsabilă - respectiv nu ne eliberați adeverința de suprafață pe care v-am solicitat-o.

Având în vedere cele de mai sus, solicităm să procedați la eliberarea adeverinței de suprafață și încheierea actului adițional la contractul de arendare nr.10 din data de 14.02.2014, deoarece în situația contrară subscrisa ne vom adresa instanței de judecată solicitând obligarea dvs la plata de despăgubiri, reprezentând subvenția APIA neîncasată .

Cu stima,
SC FEKI ZOLDON SRL,
prin adm. Cuc Ioan



Data raport 14.05.2021



RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară

Parcela de teren
extravilan – nr. CF
50658

Girisu de Cris, Jud.
Bihor

Proprietatea Comuna
Girisu de Cris

Client: Primaria
Comunei Girisu de
Cris, Jud. Bihor

Destinatar: Primaria
Comunei Girisu de
Cris, Jud. Bihor

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al societății comerciale DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL în calitate de Evaluator și Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de Client și Destinatar

Cuprins

1. Termenii de referință	5
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului	6
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati	6
1.4. Activul supus evaluarii	6
1.5. Moneda evaluarii	6
1.6. Scopul evaluarii	7
1.7. Tipul valorii și data evaluării	7
1.8. Data evaluarii	7
1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora	7
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	8
1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	8
1.12. Descrierea raportului	10
1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	10
1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	11
2. Prezentarea datelor	12
2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	12
2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	15
3. Analiza pieței imobiliare specifice	21
3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare	21
3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței	22
3.3. Fapte curente	22
3.4. Analiza cererii solvabile	37
3.5. Analiza ofertei competitive	38
3.6. Analiza echilibrului	38
3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	38
4. Evaluarea.....	39
4.1. Evaluarea terenului	39
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	43
6. Anexe	44
6.1. Fotografii suplimentare.....	44
6.2. Date de piață (tranzacții, oferte, etc.).....	45
6.3. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	50

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii în vederea închierii unui contract de arendare.

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren extravilan – nr. CF 50658, în suprafața de 157,96 ha (1.579.600 mp)”, situată în Comuna Girisu de Cris, Jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren extravilan în suprafață totală de 157,96 ha (1.579.600 mp)	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, în cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate.

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra chiriei de piață (arendei) aferentă **parcelei de teren extravilan**, la data de **14.05.2021**, este:

30.303,05 EUR
(echivalent a 149.251,61 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



14.05.2021

1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- proprietatea a fost inspectată de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- celelalte etape ale procesului de evaluare au fost conduse de către Bala Florin Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 18502;
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL, a fost verificată de către Bala Florin Cristian.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asociației>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Bala Florin Cristian

Membru Titular ANEVAR, Specializarea EPI, EBM



¹ CABINET DE EXPERTIZA CONTABILA SI EVALUARE BALA FLORIN-CRISTIAN, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.2. Identificarea clientului

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de client și conține informații adecvate necesităților clientului.

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Comunei Girisu de Cris, Jud. Bihor în calitate de destinatar și conține informații adecvate necesităților destinatarului.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.4. Activul supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Parcela de teren extravilan – nr. CF 50658, în suprafață de 157,96 ha (1.579.600 mp)”, situată în Comuna Girisu de Cris, Jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren extravilan în suprafață totală de 157,96 ha (1.579.600 mp)	în exclusivitate	proprietate	cumpărare (sau echivalent)
Clădiri	Nu fac obiectul evaluării.	-	-	-
Componente non-imobiliare	Nu exista.	-	-	-

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5. Moneda evaluării

Moneda în care se va exprima valoarea din raport sau concluzia finală asupra valorii este EURO.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întregă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii în vederea închierii unui contract de arendare.

1.7. Tipul valorii și data evaluării

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "chiria de piață", definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar 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.

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 14.05.2021; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Cursul valutar valabil la această dată este 4.9253 RON pentru 1 EUR; data raportului este 14.05.2021.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuie nu a fost prevăzută explicit în raport.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Specificație	Acțiuni îndeplinite	Limitări
Primirea și asumarea temei	au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul.
Inspekția proprietății	a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care sunt vizibile din exterior	Nu este cazul.
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.
Analize judecătorești și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu este cazul.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – extras de carte funciară;
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt detaliate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze semnificative

- Evaluatorul a examinat Extrasul de CF și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății

așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF, planul de situație și din informațiile puse la dispoziție de către proprietar; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor; Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare; prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii; astfel, recomandăm părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

B. Ipoteze speciale semnificative

- În cazul prezentei evaluări nu a fost necesar formularea de ipoteze speciale semnificative.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea îmbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și îmbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2020”, astfel:


- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Decoumentare si conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103), SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104) si SEV 105 Abordari si metode de evaluare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluata este situata în Comuna Girisu de Cris, Jud. Bihor, in extravilanul comunei si poate sa fie identificat astfel:



ANCPI
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

Numar: 0043
Data: 05
Luna: 12
An: 2012

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 179/01
Comuna/Oras/Municipiu: Girisu de Cris
Nr. CF veche: 00302
Prin: 12/05/2012 si se refera la TE Nr. 00302

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
01	Cad. 003 / Top. -	Suprafata: 15796 mp	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 303/06
Comuna/Oras/Municipiu: Girisu de Cris

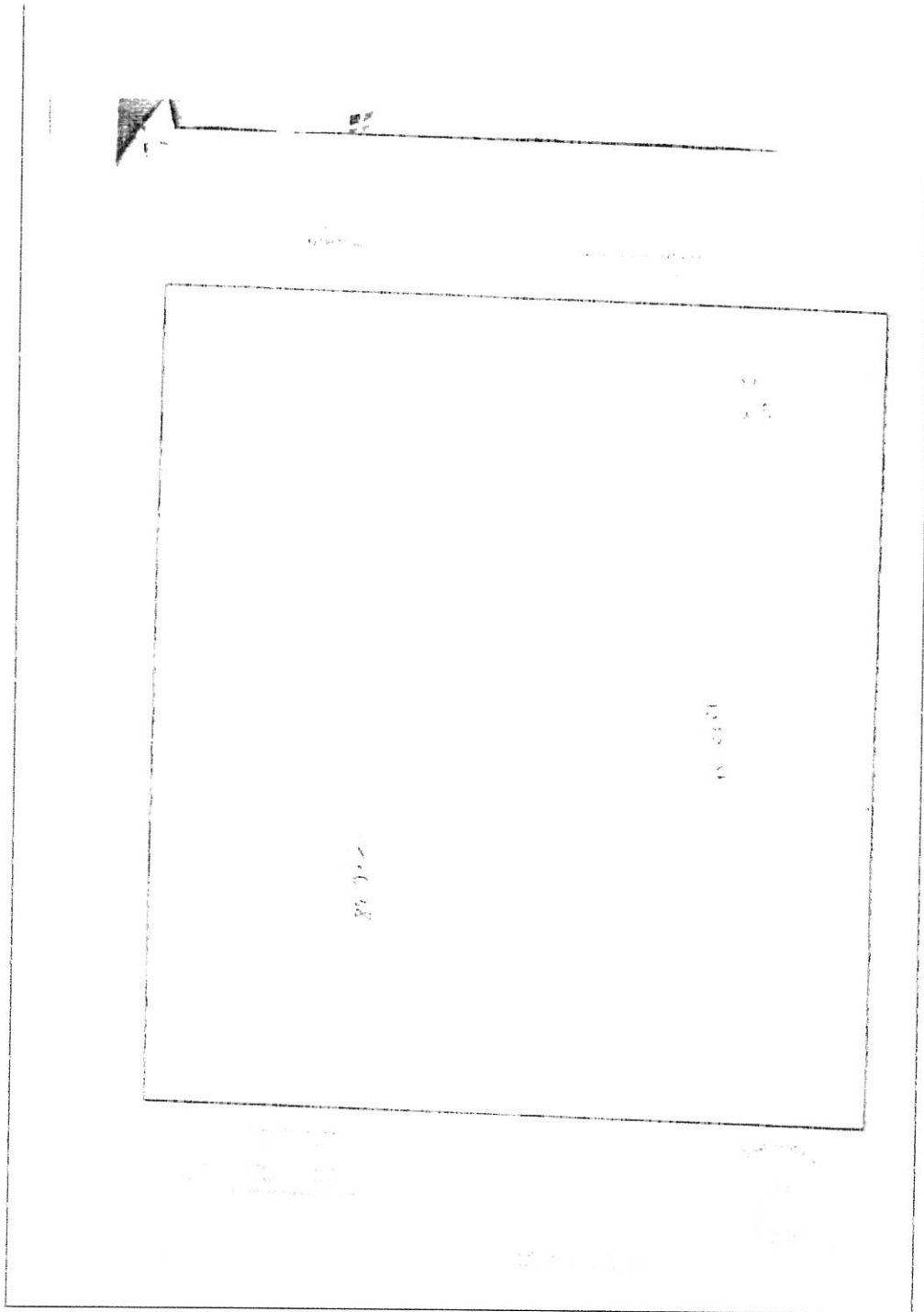
Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
02950 / 11.04.2008 Act nr. 600 cad. 14123/018, adev. nr. 14123/2008	
01 Imobiliaritate drept de PROPRIETATE 1215/2001, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1 COMUNA GIRISU DE CRIS - proprietate publică	A1 (proveniente din conversia CP 00302)
06154 / 25.10.2012 Act administrativ nr. 200 / cad. 04727 din 06.10.2012, emis de BCPI ORADEA	
02 - se referă la act de adm. teren privind declararea imobilului	A1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 503/06
Comuna/Oras/Municipiu: Girisu de Cris

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NE SUNT	

Suplimentare la datele personale, prelucrate de procesorul Legi. Nr. 677/2001
Pagina 1 din 2





(Sursa: Google Maps)

<https://www.google.ro/maps/place/47%C2%B01'24.7%22N+21%C2%B045'10.1%22E/@47.0376776,21.7423455,8886m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d47.0235143!4d21.75280>

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client/creditor, structura proprietății în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./topo.	Teren (St în ha)	Clădiri		
			Tip	Amprenta la sol (Ac în mp)	Aria desfășurată (Ad în mp)
50658	993	157,96	Nu fac obiectul evaluării	-	-

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras CF	Nr. 50658 / 06.12.2012 (Nr. cerere 78269)	✓	Nu este cazul

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Girișu de Criș este o comună în județul Bihor, Crișana, România, formată din satele Girișu de Criș (reședința) și Tărian.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Girișu de Criș se ridică la 3.588 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.205 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (62,51%). Principalele minorități sunt cele de maghiari (21,43%) și romi (8,84%). Pentru 6,83% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (65,44%), dar există și minorități de romano-catolici (18,87%), reformați (3,6%), penticostali (3,09%) și greco-catolici (1,09%). Pentru 6,94% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este caracterizată de următoarele aspecte:

- zonă mixtă (agricola, dar și cu spații ago-industriale și producție)
- raportat la suprafața localității, are dimensiuni medii
- în ce privește poziția în cadrul localității, este una periferică, cu un nivel de importanță secundar

- cu densitate redusă a populației (cu tendință de stagnare), vârsta medie fiind la nivel cu media pe localitate (cu tendință de scădere)
- **din punct de vedere economic, zona este in curs de dezvoltare, aici (in zona) fiind amplasate cateva proprietăți ago-industriale si de productie, existând posibilitatea să se mai dezvolte și alte "unități" (teren liber destul, cu posibilitatea construirii de noi clădiri)**
- **clădirile de pe proprietățile din zonă au vechime medie, existând tendințe de conversie a proprietăților din zonă pentru alte utilizări. (terenuri arabile, scoase din circuitul agricol si apoi utilizate in dezvoltari ago-industriale).**





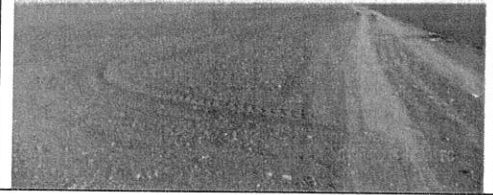
(Sursa: Google Maps:

<https://www.google.ro/maps/place/47%C2%B001'24.7%22N+21%C2%B045'10.1%22E/@47.0376776,21.7423455,8886m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d47.0235143!4d21.75280>

48)

2. Date despre amplasament și teren

Teren Balta		
Identificare	Adresa / Localizare	Girisu de Cris
	Nr. inventar	-
	Tip teren	extravilan
	Zonare in cadrul localitatii	periferic
	Suprafata (ha)	157,96 ha
	Front stradal	da - din drum de pamant
	Utilitati	Fara
Particularități	Nu este cazul	
Înscris în CF nr. 50658, nr. cad. 993		



Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața (totală) de 157,96 ha (1.579.600 mp), și amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluată; el are următoarele caracteristici:

- acces indirect la calea de transport principală, în planul secund al acesteia
- fără bransamente la utilități
- fără împrejmuire și alte amenajări
- parametri urbanistici:

	Pentru incinta așa cum este
CUT (Ad totală / St)	nu este cazul – teren liber
POT (Ac totală /St)	nu este cazul – teren liber

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață adecvată utilizării curente
- deschiderea la calea de transport principală
- formă rectangulară
- raportul laturilor adecvat
- topografie plană
- condiții de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

3. Date despre construcții

Pe terenul descris mai sus nu există construcții.

4. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

5. Istoricul proprietatii si informatii relevante

Evaluatorul nu a avut la dispozitie informatii referitoare la istoricul proprietatii.

6. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de propriet	Avantaje -	Dezavantaje - sarcini / ipoteci	Influență negativă asupra valorii de piață
Caracteristicile localității	Avantaje -	Dezavantaje - localitate rurala mica, - densitate mica a populației - veniturile populației sub medie - șomaj - economie locală ne semnificativa - dezvoltare industrială și comercială ne semnificativă	Influență negativă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje - caracteristici favorabile ale populației arondate - factori guvernamentali favorabili - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă - aspect favorabil al clădirilor învecinate	Dezavantaje - zonă preponderent agricolă, în curs de dezvoltare - existența unor parcele de teren liber în zonă cu posibilități reale pentru dezvoltări similare	Influență negativă asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje - acces direct la calea de transport principală - suprafață adecvată utilizării curente - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - raportul laturilor adecvat - topografie adecvată - condiții de fundare normale - fără expunere la pericole	Dezavantaje - fara posibilitate de acces secundar și de partajare a incintei - fara echipare completă/adecvată cu utilități	Influență negativă asupra valorii de piață

Caracteristicile construcțiilor	Avantaje - nu este cazul	Dezavantaje - nu este cazul	Influență ne semnificativă asupra valorii de piață
------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------	---

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una slab competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona inferioară a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2020, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă mixtă, unde se regăsește utilizarea agricolă alături de cea rezidențială; zona însă este în curs de transformare în una rezidențială, afirmație susținută de faptul că, în ultimii ani, terenurile agricole au fost trecute în extravilan pentru a corespunde unor

utilizări rezidențiale; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea rezidențială, ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

2. CMBU a proprietății construite

Această parte a analizei vizează situația construcțiilor existente pe teren în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului. În cazul de față, proprietatea evaluată este liberă de construcții.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață rezidențială, segmentul relevant fiind cel al **construcțiilor rezidențiale. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este zonală, fiind delimitată de zona Comunei Girisu de Cris și zone similare din Județul Bihor.**

3.3. Fapte curente

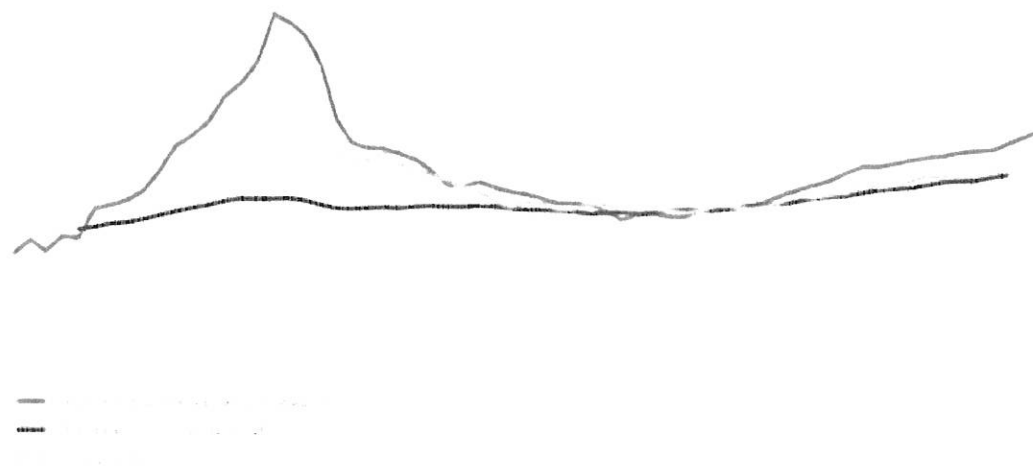
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2020, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au majorat, în medie, cu 2,7% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. Deși ceva mai redusă, această marjă de creștere este foarte apropiată de cea consemnată în cele trei luni anterioare, anume 2,9%. Cu toate acestea, pe piața rezidențială, diferența de preț la 12 luni a ajuns, în primul pătrar al acestui an, la o valoare de 9,5% – ceea ce reprezintă un avans de circa două puncte procentuale față de T4 2019.

De menționat ar fi că, la început de 2020, avansul anual al prețurilor apartamentelor din București s-a situat sub media valabilă la nivel național, anume la 7,8%. Spre comparație, apartamentele disponibile spre vânzare în restul țării, erau, trimestrul trecut, cu 9,7% mai scumpe decât în urmă cu 12 luni. Pe segmentul caselor și vilelor, ecartul dintre piața bucureșteană și restul țării este, de data aceasta, ceva mai redus: în cel dintâi caz, imobilele sunt cu 7,7% mai scumpe decât în urmă cu un an, iar, în cel de-al doilea, cu 9,1%.

Cât despre prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimele trei luni din 2019, un avans trimestrial de 0,7% și, respectiv, unul anual de 4,2% la nivelul Uniunii Europene (incluzând Marea Britanie). Datele statistice pentru România indică o creștere trimestrială de 1,6%, în vreme ce diferența de preț la 12 luni a fost, la nivel local, 4,7%. Rămâne, desigur, de văzut cum vor evolua lucrurile în contextul măsurilor luate de autorități pentru gestionarea epidemiei de COVID-19.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



EVOLUȚIA PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

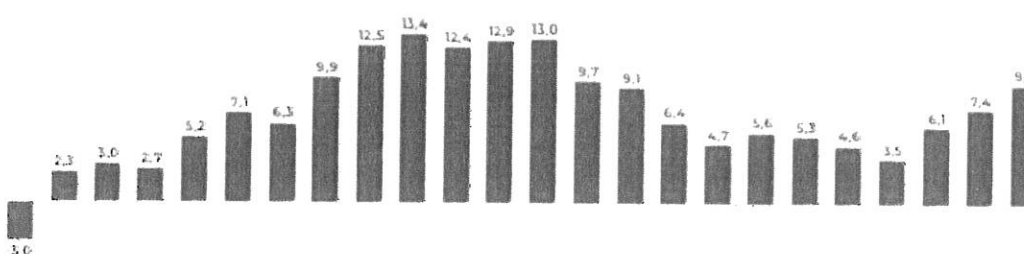
Cu un ritm de creștere de 2,7%, primul trimestru din 2020 ar fi cel de-al treilea consecutiv în care prețurile apartamentelor disponibile spre vânzare la nivel național consemnează majorări de peste 2,5% – prag care, vreme de doi ani (între T3 2017 și T2 2019), nu a mai fost depășit. Spre comparație, în al doilea trimestru din 2017 marja de creștere se situa la 3,12%, pentru ca, în trimestrul următor, să coboare la -0,2%; ulterior, prețurile au revenit pe o linie ascendentă, dar nu foarte abruptă, creșterile trimestriale nedepășind, până în T3 2019, pragul de 2%.

În urma evoluțiilor consemnate pe piața rezidențială trimestrul trecut, diferența anuală de preț valabilă în T1 2020, respectiv 9,5%, este cea mai mare din ultimii doi ani și jumătate. Astfel, în cel de-al treilea trimestru din 2017, acest indicator se situa la 9,7%, iar în următoarele trei luni cobora la 9,1%. În perioada 2018-2019, cea mai mare diferență de preț la 12 luni a fost atinsă chiar în ultimul trimestru al anului trecut, aceasta situându-se la 7,4%. Din a doua jumătate a anului 2014, de când piața autohtonă a revenit pe un trend ascendent, cel mai ridicat nivel al acestui indicator a fost atins în T3 2016, când se înregistra un plus de 13,4% la 12 luni.

Evoluția prețurilor față de trimestrul anterior



Evoluția anuală



Situația în marile orașe - apartamente de vânzare

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, aceleași opt centre regionale s-au menținut, în T1 2020, la o medie de preț de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele (noi și vechi) disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca continuă să ocupe prima poziție în acest clasament (cu o medie de 1.760 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.460 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.230 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.190 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.130 de euro pe metru pătrat), Iași (1.040 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.040 de euro pe metru pătrat).

Capitala Bihorului își menține, astfel, poziția nou dobândită pe lista orașelor cu cele mai mari prețuri în materie de apartamente, în condițiile în care pretențiile vânzătorilor se situau, aici, chiar la 1.000 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut. Celelalte orașe din clasament se situează, încă, la o distanță considerabilă față de acest prag de preț: în Ploiești, un apartament costa, în medie, 930 de euro pe metru pătrat la început de 2020, în Galați, tot 930 de euro pe metru pătrat, iar, în Brăila, ajungea la 860 de euro pe metru pătrat.

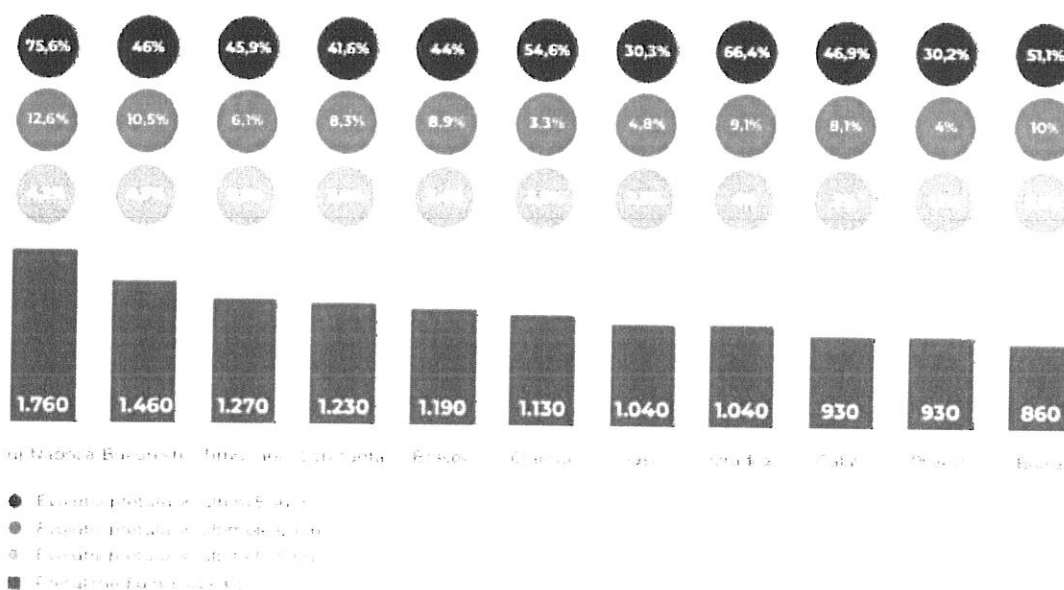
În primele trei luni ale anului în curs, toate aceste mari centre regionale au consemnat creșteri de preț, majoritatea de peste 2%. Totuși, în perioada analizată au existat trei situații în care majorările trimestriale au atins (și chiar depășit) un nivel de 4%: cu atât s-au scumpit apartamentele din

Oradea, în vreme ce pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 4,2% în Cluj-Napoca și, respectiv, cu 4,7% în București. Spre comparație, în cele trei luni anterioare, apartamentele se apreciau cu 4,4% în orașul de pe Someș și, respectiv, cu 0,8% în Capitală.

Raportat la perioada similară a anului anterior, evoluția prețurilor a fost una ascendentă în toate marile orașe analizate, fără excepție. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, în T1 2020 au fost consemnate și majorări de două cifre: aici se încadrează Cluj-Napoca, cu un avans anual de 12,6%, Bucureștiul (+10,5%), dar și Brăila (+10%).

Cu marje de creștere semnificative, următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Oradea (+9,1%), Brașov (+8,9%), Constanța (+8,3%), dar și de Galați (+8,1%). Cu un avans al prețurilor de 75,6% de la finele lui 2014 încoace, Cluj-Napoca continuă să fie orașul cu cea mai bună rată de recuperare a scăderilor provocate de recesiune; spre comparație, Capitala a ajuns la un plus de 46% (față de 39,4% trimestrul trecut).

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Situația în reședințele de județ - apartamente de vânzare

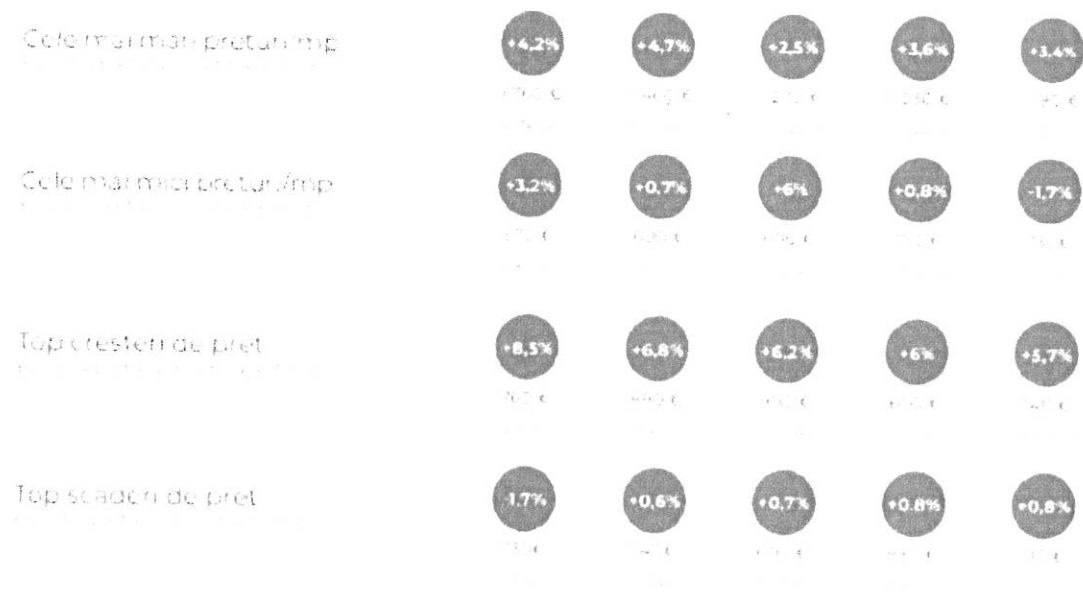
La fel ca în cele trei luni anterioare, niciunul dintre marile centre regionale ale țării nu a intrat, în T1 2020, în clasamentul orașelor cu cele mai mari scumpiri pe segmentul apartamentelor. Astfel, cea mai mare majorare de preț din perioada analizată, respectiv 8,5%, a avut loc în Zalău, până la o medie de 760 de euro pe metru pătrat util – capitala județului Sălaj ieșind, în urma acestei evoluții, din clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente. Cu un plus de 6,8%, până la 880 de euro pe metru pătrat util, Deva a ocupat poziția a doua la nivel național, fiind urmată de Botoșani (+6,2%, până la 900 de euro pe metru pătrat), Giurgiu (+6%, până la 600 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Târgoviște (+5,7%, până la 740 de euro pe metru pătrat).

În ciuda tendinței general ascendente a prețurilor observată în reședințele de județ ale țării, trimestrul trecut a avut loc și o scădere, anume în Slobozia: în capitala județului Ialomița, pretențiile vânzătorilor s-au diminuat cu 1,7% la început de 2020, ajungând la o medie de 730 de euro pe metru

pătrat util. Clasamentul celor mai mici variații de preț este completat de Piatra Neamț, unde apartamentele s-au scumpit cu 0,6%, până la 740 de euro pe metru pătrat util; capitala județului Neamț este urmată de Alexandria, cu un plus de 0,7% la trei luni (până la 600 de euro pe metru pătrat util), de Bacău (+0,8%, până la 830 de euro pe metru pătrat util), dar și de Călărași (+0,8%, până la 710 euro pe metru pătrat util).

În ciuda variațiilor consemnate în ultimele trei luni, în clasamentul național al reședințelor de județ cu cele mai scumpe apartamente nu au intervenit răsturnări de situație. Astfel, pe primul loc în top se situează tot Cluj-Napoca, de data aceasta cu o medie de preț de 1.760 euro pe metru pătrat util, următoarele poziții fiind ocupate de București (cu 1.460 de euro pe metru pătrat), de Timișoara (cu 1.270 de euro pe metru pătrat), de Constanța (cu 1.230 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Brașov (cu 1.190 de euro pe metru pătrat).

La polul opus, clasamentul orașelor cu cele mai ieftine apartamente arată diferit comparativ cu trimestrul anterior: pe primul loc se situează tot Reșița (unde prețurile au crescut de la 550 la 570 de euro pe metru pătrat util), în vreme ce Giurgiu și Alexandria se află la egalitate, cu 600 de euro pe metru pătrat; orașele Târgoviște și Zalău au fost scoase, însă, din clasament de Călărași (710 euro pe metru pătrat) și, respectiv, de Slobozia (730 de euro pe metru pătrat).



Timișoara – apartamente



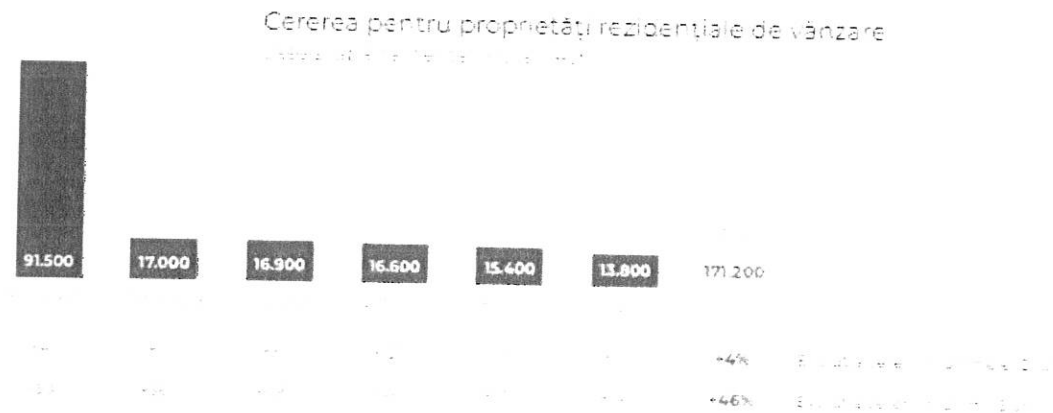
CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE

Cererea* pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

Pe parcursul trimestrului trecut, datele Analize Imobiliare relevă o tendință de stabilizare a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe, comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, în primele trei luni din 2020, aproximativ 171.200 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 4% față de primul trimestru din 2019.

În decurs de 12 luni, doar unul din cele șase mari centre regionale analizate, anume Brașov, a consemnat o scădere a acestui indicator – este vorba, însă, despre o scădere ușoară, de doar 1%. În rest, evoluția anuală a fost una ascendentă, pe primele locuri la acest capitol situându-se Cluj-Napoca, cu un avans de 12%, dar și Iași, cu un plus de 10%; în celelalte centre regionale, marjele de creștere au fost mai mici: 4% în București, 1% în Timișoara și, respectiv, 3% în Constanța.

În ceea ce privește numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă față de toate celelalte mari orașe analizate – în capitala țării au fost consemnați, trimestrul trecut, aproximativ 91.500 de potențiali cumpărători. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 17.000 de căutări, în vreme ce, pe locul al treilea, cu 16.900 de vizitatori, a trecut Constanța (de pe locul al cincilea ocupat la finele lui 2019). Astfel, pe locul al patrulea se găsește acum Cluj-Napoca (16.600 de potențiali cumpărători), capitala Transilvaniei fiind urmată de Brașov (15.400) și, la fel ca trimestrul trecut, de Iași (13.800).



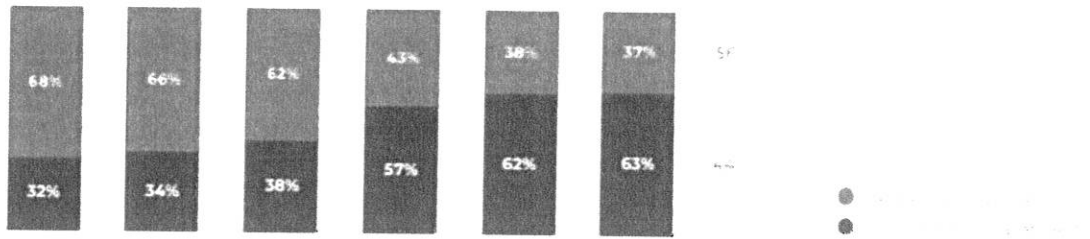
Apartamente și case de vânzare

nou vs vechi

Preferințele potențialilor cumpărători de locuințe au suferit anumite modificări în primul trimestru din 2020, chiar dacă, per ansamblu, majoritatea clienților din marile orașe preferă, în continuare, proprietățile noi. În cele șase centre regionale analizate, apartamentele și casele nou-construite dețin o pondere de 56% din totalul căutărilor (în creștere de la 54% în trimestrul anterior). Unitățile locative finalizate după anul 2000 rămân, din punctul de vedere al căutărilor, cele mai populare în trei centre regionale ale țării, respectiv Cluj-Napoca (unde dețin și cea mai mare cotă de piață,

anume 68%), Iași (66%) și București (62%, în creștere de la 59%). Pe de altă parte, în celelalte trei mari centre regionale analizate, locuințele noi sunt minoritare în totalul căutărilor – dar dețin, totuși, cote de piață importante: 43% în Timișoara, 38% în Constanța și, respectiv, 37% în Brașov.

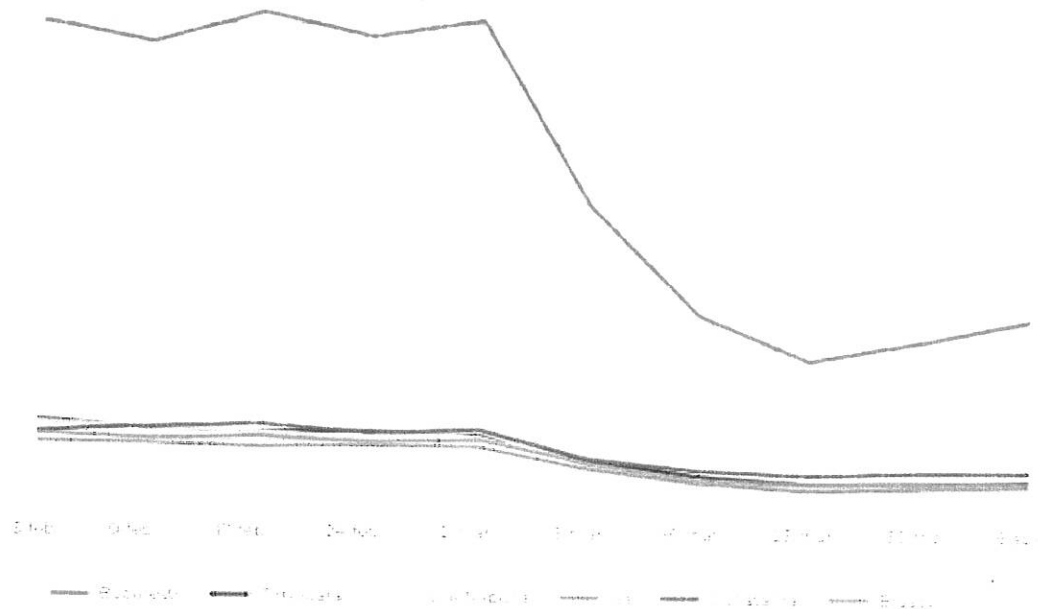
Cererea pentru nou vs. vechi în T1 2020



CEREREA PENTRU APARTAMENTE ȘI CASE DE VÂNZARE, EVOLUȚIA ÎN PERIOADA 3 FEBRUARIE - 12 APRILIE

Deși impactul crizei din domeniul sanitar, declanșată de răspândirea COVID-19, se resimte, în mod firesc, și în imobiliare, pe piața rezidențială există semnale de o oarecare stabilizare. Astfel, urmărind un grafic al căutărilor de apartamente și case disponibile spre vânzare, se poate observa că începutul lunii martie a anului în curs a adus, într-adevăr, o scădere la acest capitol. Această tendință a fost resimțită în toate marile centre regionale monitorizate constant de Imobiliare.ro și Analize Imobiliare, dar, mai ales, în Capitală: aici a avut loc o scădere de la peste 16.000 de potențiali cumpărători săptămânal, la un minimum de aproape 5.000.

De observat ar fi că, în ciuda acestei scăderi (cu totul de așteptat, de altfel, într-o asemenea perioadă), cererea pentru proprietăți rezidențiale nu s-a prăbușit, pur și simplu, cu totul. Semnificativ este și faptul că, în ultimele două săptămâni ale lunii martie, căutărilor de locuințe din Capitală au depășit „pragul de jos” al acestei perioade, înregistrând o creștere vizibilă (chiar dacă, per ansamblu, cererea rămâne sub nivelul consemnat în lunile ianuarie și februarie). În celelalte mari centre regionale, curba descendentă a fost mai puțin abruptă decât în București, coborând, în majoritatea cazurilor, de la peste 2.000 de potențiali cumpărători săptămânal, la sub 1.000; cererea a trecut printr-o fază de plafonare în a doua jumătate a lunii trecute, pentru ca, apoi, să crească ușor.



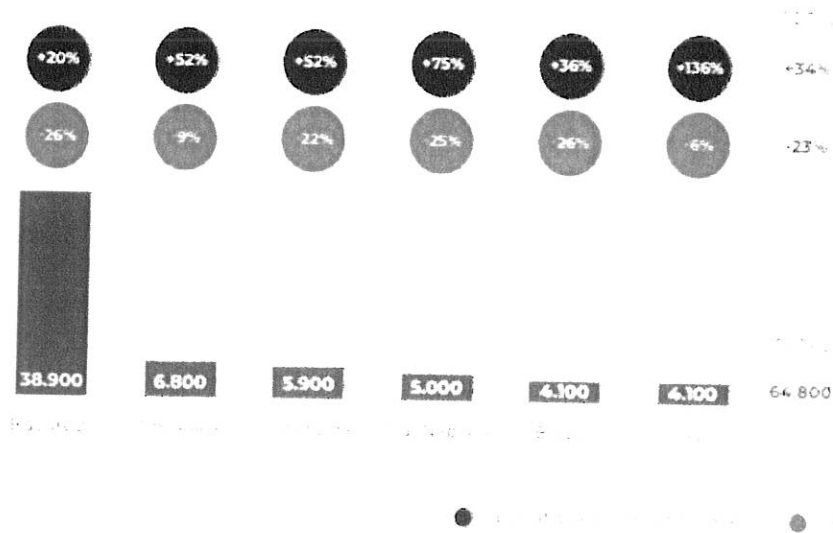
CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIERE

Comparativ cu ultimul trimestru din 2019, cererea pentru apartamente și case de închiriat din marile orașe a consemnat, în primul pătrar al anului 2020, un avans de 3,9%, per ansamblu. Astfel, în ultimele trei luni, aproximativ 64.800 de potențiali chiriași au încercat să închirieze o locuință prin intermediul Imobiliare.ro, față de 62.300 în cele trei luni anterioare. Bucureștiul a atras, în mod firesc, peste 50% din noile căutări, anume 38.900. Pe poziția a doua în clasament se situează, la fel ca trimestrul trecut, Timișoara (cu 6.800 de căutări), aceasta fiind urmată de Constanța (5.900 de căutări), apoi de Cluj-Napoca (cu 5.000 de căutări), de Brașov (4.100) și de Iași (tot 4.100 de căutări).

În ciuda creșterii consemnate față de T4 2019, comparativ cu perioada similară a anului trecut, nivelul cererii pentru închirieri din aceste șase mari orașe a fost, per ansamblu, cu 23% mai scăzut, o tendință descendentă fiind consemnată în toate centrele regionale supuse analizei. Astfel, cele mai mari scăderi la acest capitol au avut loc în București (-26%) și Brașov (-26%), pe următoarele locuri situându-se Cluj-Napoca (-25%), Constanța (-22%), Timișoara (-9%) și Iași (-6%).

Comparativ cu perioada similară a anului 2016, însă, interesul pentru închirieri a fost, trimestrul trecut, cu 34% mai ridicat în marile centre regionale analizate, creșteri fiind observate în fiecare dintre acestea. Cel mai semnificativ avans, de 136%, a avut loc în Iași, capitala Moldovei fiind urmată de Cluj-Napoca, cu un plus de 75% în ultimii cinci ani. Pe următoarele locuri se situează Constanța, la egalitate cu Timișoara, unde numărul căutărilor pe acest segment de piață s-a majorat cu 52%, apoi Brașov (+36%) și, în cele din urmă, București (+20%).

Cererea pentru apartamente și case de închiriere



NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

În concordanță cu estimările anterioare ale Analize Imobiliare, oferta totală de proprietăți rezidențiale disponibile spre vânzare în cele șase mari centre regionale ale țării (apartamente și case construite înainte de anul 2000) a cunoscut, trimestrul trecut, o scădere față de perioada similară din 2019. Este vorba, mai exact, de un recul anual de 11,6% la nivelul tuturor celor șase orașe analizate, o tendință descendentă la acest capitol putând fi observată în fiecare dintre acestea. De menționat este însă că, față de trimestrul anterior, oferta totală relevă un avans de 8,2%.

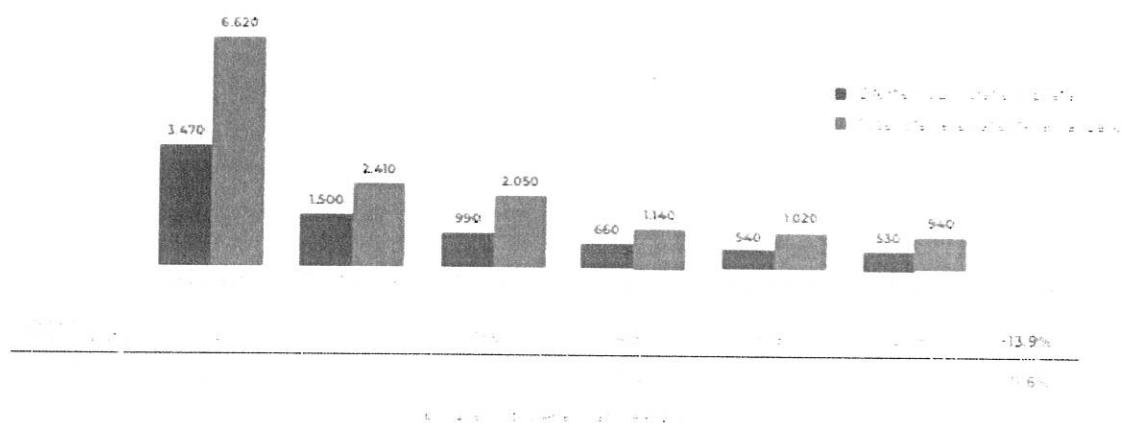
În ultimele 12 luni, cel mai mare declin al ofertei, în cuantum de 24,7%, a avut loc în Constanța, aici fiind scoase la vânzare, trimestrul trecut, doar 1.020 de proprietăți rezidențiale; o scădere importantă, anume -20,4%, a avut loc și în Brașov, unde pe piață au existat 940 de anunțuri. Pe următoarele locuri în clasamentul scăderilor resimțite la acest capitol se situează Bucureștiul (-12,1%, până la 6.620 de oferte), apoi Iașiul (-10,4%, până la 1.140 de oferte), urmat de Timișoara (-8,2%, până la 2.050 de oferte) și, în cele din urmă, Cluj-Napoca (-2,7%, până la 2.410 oferte).

Scăderea anuală a ofertei a fost generată, în bună parte, de diminuarea numărului de proprietăți nou introduse pe piață: este vorba despre o diferență de 13,9% comparativ cu primul trimestru din 2019. De data aceasta, tendința descendentă poate fi observată doar în cinci dintre cele șase mari orașe analizate, anume în Constanța (-31,8%), Brașov (-26,8%), București (-17,9%), Timișoara (-13,6%) și Iași (-4,8%). Excepția de la regulă o reprezintă Cluj-Napoca, unde numărul anunțurilor noi s-a majorat cu 11,1% față de perioada anului anterior.

Și în cazul ofertelor nou introduse pe piață, Capitala ocupă, în mod firesc, primul loc în clasamentul marilor centre regionale, cu un total de 3.470 de asemenea anunțuri în primul trimestru din 2020; această cifră echivalează cu mai bine de 45% din totalul de 7.690 de oferte noi existente la nivelul tuturor acestor centre regionale. Cu un stoc de 1.500 de anunțuri noi, Cluj-Napoca se situează pe următorul loc în clasament, orașul de pe Someș fiind urmat de Timișoara (990 de oferte), Iași (660), Constanța (540) și Brașov (530).

Proprietăți listate la vânzare în marile orașe în T1 2020

Sursa: Analiza de Piață Imobiliară Trimestriale 2020



NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA ÎNCHIRIERE ÎN MARILE ORAȘE

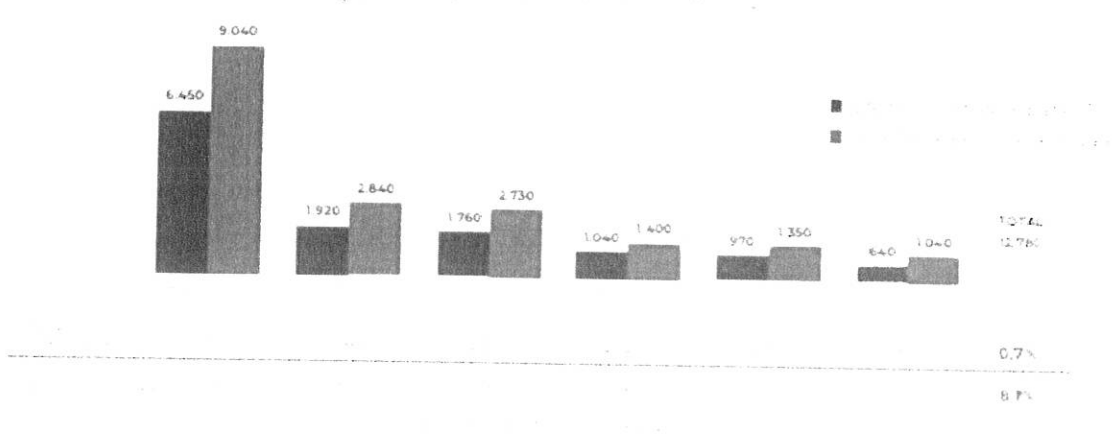
În cel dintâi trimestru din 2020, numărul ofertelor de apartamente și case disponibile spre închiriere în cele șase mari orașe ale țării (proprietăți finalizate înainte de anul 2000) a fost de 18.410 – ceea ce marchează o creștere de aproximativ 8% față de trimestrul anterior, când pe piață existau 17.030 de asemenea anunțuri. Această evoluție este una cât se poate de firească, având în vedere că începutul anului aduce o tendință revigorare a activității de tranzacționare pe piața imobiliară, indiferent de segment.

Față de aceeași perioadă a anului anterior, oferta de închirieri din marile centre regionale a consemnat un avans similar, anume 8,1%, o tendință ascendentă fiind resimțită în majoritatea orașelor analizate, în frunte cu Brașovul (+33,6%) și continuând cu Timișoara (+11,8%), Iași (+11,3%), București (+7,9%) și Cluj-Napoca (+1,6%). De data aceasta, excepția de la regulă o constituie Constanța, unde oferta pe piața de închirieri este cu 9,1% mai mică decât în urmă cu un an.

La început de 2020, orașul cu cele mai multe locuințe de închiriat rămâne, bineînțeles, Bucureștiul, acesta situându-se la o distanță semnificativă față de toate celelalte centre regionale: în capitala țării, potențialii chiriași au avut de ales, trimestrul trecut, dintre 9.040 de anunțuri de profil. În celelalte mari orașe ale țării, volumul ofertelor de închirieri se situează, în continuare, la mai puțin de 3.000 – și, în unele cazuri, chiar la mai puțin de 2.000. Mai exact, numărul ofertelor ajunge la 2.840 în Cluj-Napoca, la 2.730 în Timișoara, la 1.400 în Brașov, la 1.350 în Iași și, respectiv, la 1.040 în Constanța.

În ceea ce privește anunțurile de închiriere nou introduse pe piață trimestrul trecut, datele Analizei Imobiliare relevă un avans mai ușor, respectiv +0,7%, față de perioada similară din 2019. În acest caz, creșteri au avut loc în patru din cele șase centre regionale, însă acestea au fost contrabalansate de scăderile importante resimțite în alte două orașe. Astfel, o tendință ascendentă a fost consemnată în Brașov (+27,2%), Iași (+5,8%), Timișoara (+2,8%) și București (+0,9%), iar una descendentă în Constanța (-18,5%) și, respectiv, în Cluj-Napoca (-7,4%).

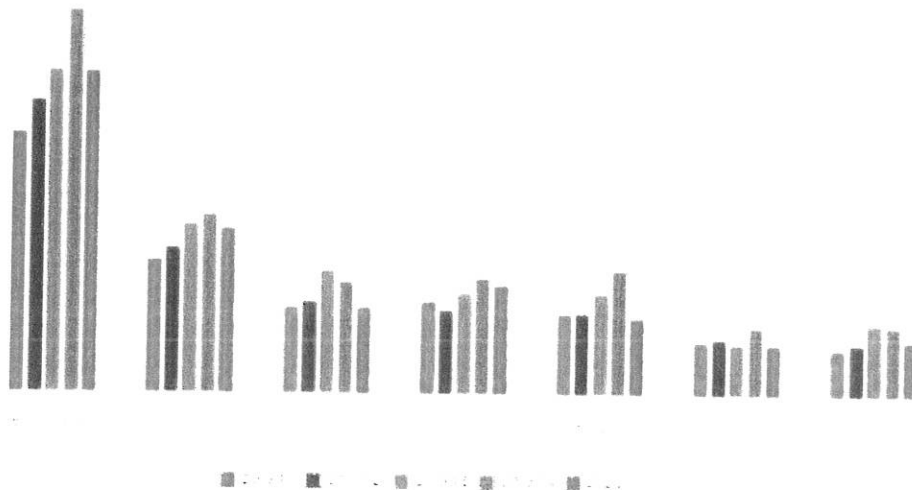
Proprietăți listate la închiriere în marile orașe în T1 2020


EVOLUȚIA NUMĂRULUI DE TRANZACȚII PE TRIMESTRE ÎN PRINCIPALELE JUDEȚE

Potrivit datelor publicate de ANCPI și centralizate de Analize Imobiliare, volumul vânzărilor de imobile încheiate în primul trimestru din 2020 a crescut față de perioada similară a anului anterior în majoritatea județelor cu cea mai intensă activitate la acest capitol. Cel mai mare avans, în cuantum de 24,2%, a avut loc în județul Ilfov, pe următorul loc în clasamentul creșterilor situându-se Bucureștiul, cu 23,9%, apoi județul Iași (+19,3%) și, de asemenea, Cluj (+17,3%). Scăderile, pe de altă parte, au fost mai ușoare și au fost consemnate în județele Brașov (-5,4%), Constanța (-3,8%) și, respectiv, Timiș (-0,2%).

Pe de altă parte, în consonanță cu evoluția consemnată la nivel național, volumul contractelor încheiate în primele trei luni din 2020 a scăzut, comparativ cu ultimul trimestru din 2019, în toate județele mai sus menționate. În București a avut loc, astfel, un declin important, de la 29.110 la 24.405 de operațiuni, în Ilfov scăderea a fost de la 13.566 la 12.518, în Timiș de la 8.524 la 6.561, în Cluj de la 8.805 la 8.233, în Brașov de la 9.453 la 5.790, în Constanța de la 5.208 la 3.873, iar în Iași de la 5.305 la 4.209.

Total imobilele vândute



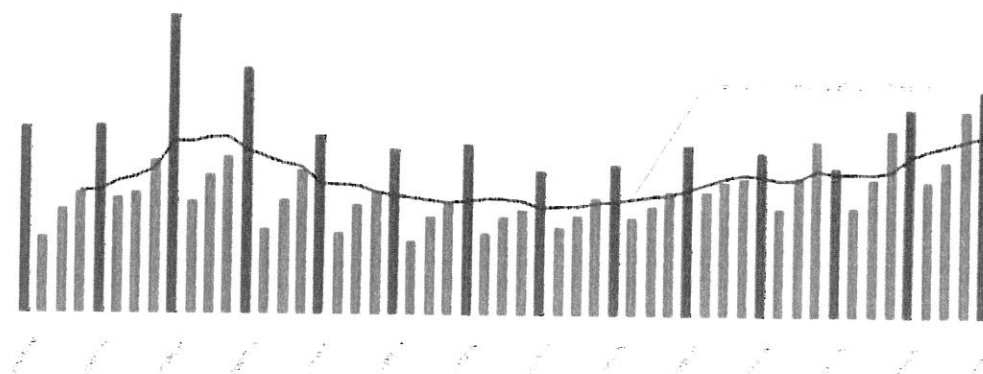
CONSTRUCȚIILE DE LOCUINȚE

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată că, pe tot parcursul anului 2019, au fost finalizate, la nivel național, 67.512 locuințe, în creștere cu 7.799 de locuințe față de anul precedent (o diferență de circa 13%). Acest volum reprezintă, practic, un record al ultimilor 29 de ani, în condițiile în care cele mai mari volume de livrări de pe piața rezidențială fuseseră atinse în anii 2008 (circa 64.400 de unități locative) și 2009 (aproximativ 61.100 de unități), înainte ca efectele crizei economice să se facă simțite în acest sector. Aceste rezultate confirmă estimările Analize Imobiliare, care vizau atingerea unui volum de cel puțin 62.000 de unități locative finalizate la nivel național în 2019.

Dacă în T3 2019 au fost livrate, în întreaga țară, 19.233 de unități locative, ultimele trei luni din an au adus un avans trimestrial de aproximativ 9,6%, până la 21.075 de locuințe. De menționat ar fi că T4 2019 este, potrivit statisticilor oficiale, cel mai prolific ultim trimestru din 2009 înapoi, deci de zece ani. Spre comparație, în T4 2009 au fost livrate, la nivel național, 22.931 de locuințe. Cel mai mare volum de livrări pentru această perioadă a anului a fost atins, însă, în T4 2008, când în toată țara au fost finalizate 27.751 de unități locative; acest record rămâne valabil și acum, în ciuda faptului că, per ansamblu, rezultatele consemnate în 2019 sunt mai bune decât cele din 2008.

Începutul lui 2020 a stat sub semnul unor perspective pozitive pentru piața rezidențială – și, implicit, pentru sectorul construcțiilor de profil. Trimestrul întâi, pentru care nu sunt disponibile încă statistici oficiale, a decurs, în cea mai mare parte a sa, cât se poate de normal – chiar dacă, din a doua parte a lunii martie va fi resimțit, întrucâtva, un efect al măsurilor adoptate de către autorități pentru gestionarea epidemiei de COVID-19. Cu toate acestea, având în vedere inerția ce caracterizează această piață, o creștere a livrărilor față de perioada similară din 2019 este posibilă, cu atât mai mult cu cât o serie de șantiere de construcții private își continuă activitatea chiar și acum.

Construcții de locuințe



Datele Institutului Național de Statistică arată că, pe tot parcursul lui 2019, mai bine de jumătate din locuințele finalizate la nivel național au fost situate în mediul urban – este vorba, mai exact, despre o pondere de 60,1% din total (în creștere de la o cotă de 58,4% atinsă în 2018), ce echivalează cu 40.589 de unități, din totalul de 67.512. Unitățile locative livrate în mediul rural, pe de altă parte, au fost în număr de 26.923 de unități – reprezentând, deci, o pondere de 39,9%. În ultimul trimestru din 2019, 12.701 locuințe (60,3% din total) au fost finalizate în mediul urban, iar restul de 8.374 (39,7%) au fost livrate în mediul rural.

La fel ca în anul anterior, majoritatea covârșitoare a locuințelor finalizate în 2019, respectiv 96,5% din total, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce doar restul de 3,5% au fost construite din fonduri publice – este vorba, mai exact, despre 65.159 de locuințe, față de doar 2.353. Spre comparație, pe parcursul lui 2018 au fost finalizate 57.709 locuințe în mediul urban și, respectiv, 2004 locuințe în mediul rural – ceea ce echivalează cu o împărțire asemănătoare a cotelor de piață: 96,6%, față de 3,4%. În ultimul trimestru din 2019, 95% din totalul locuințelor finalizate, anume 20.030 de unități, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce restul de 5% (1.045 de unități) au fost realizate din fonduri publice.

Locuințe terminate pe medii de rezidență și surse de finanțare

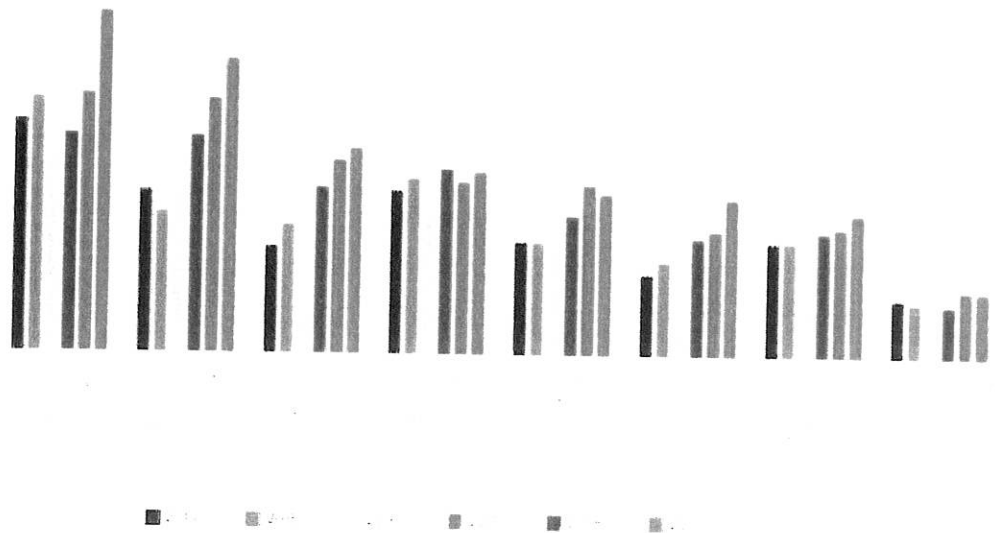
	LOCUINȚE TERMINATE (NUMAR)			STRUCTURA (%)	
	2018	2019	±	2018	2019
TOTAL	59.713	67.512	+7.799	100	100
Mediu rezidențial	34.606	40.699	+6.093	58,0	60,3
Mediu comercial	24.877	26.813	+1.936	41,9	39,7
Finanțare privată	57.729	65.196	+7.467	96,7	96,6
Finanțare publică	2.004	2.316	+312	3,3	3,4

Locuințe construite în România pe regiuni

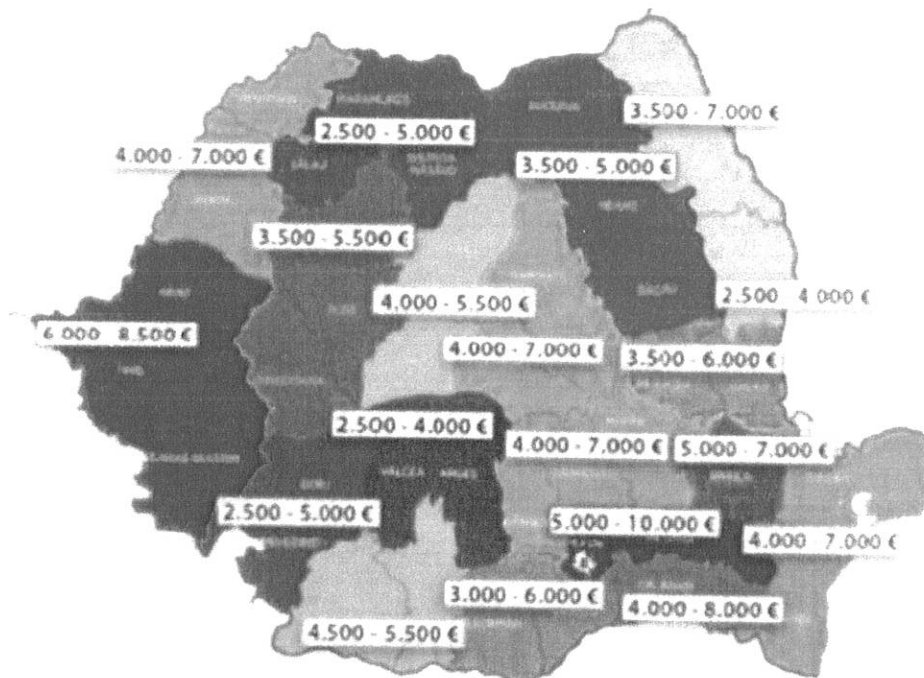
Datele publicate de Institutul Național de Statistică arată că în 2019 au avut loc creșteri ale volumului de livrări în majoritatea regiunilor de dezvoltare ale țării. Astfel, în Nord-Est numărul locuințelor finalizate a crescut de la 7.522 la 7.950 de unități, în Sud-Muntenia de la 5.603 la 6.208, în Vest de la 5.465 la 6.837, în Nord-Vest de la 11.074 la 12.816, în Centru de la 8.437 la 8.946, iar în București-Ilfov de la 11.272 la 14.832 de unități. Practic, cel mai mare avans, reprezentând peste 45% din diferența dintre 2018 și 2019, a avut loc în zona Capitalei (și împrejurimi). Pe de altă parte, scăderi ale livrărilor de locuințe au avut loc în doar două regiuni de dezvoltare ale țării, anume în Sud-Est (de la 7.408 la 7.027 de locuințe) și în Sud-Vest Oltenia (de la 2.932 la 2.896 de locuințe).

În ciuda evoluțiilor consemnate pe parcursul lui 2019, topul regiunilor în funcție de numărul locuințelor predate, arată, ca ordine, aproape la fel ca în 2018. Astfel, regiunea București-Ilfov ocupă primul loc în clasament, cu o pondere de 22% din totalul livrărilor (față de 18,9% în anul precedent), fiind urmată de Nord-Vest, cu 19% (față de 18,5%) și, respectiv, de zona Centru, cu 13,2% (față de 14,1%). Pe următoarele locuri se află regiunile Nord-Est (cu 11,8%, față de 12,6%), Sud-Est (cu 10,4%, față de 12,4%), Vest (cu 10,1%, față de 9,2%), Sud-Muntenia (cu 9,2%, față de 9,4%) și, respectiv, Sud-Vest-Oltenia (cu 4,3%, față de 4,9%). Practic, singura diferență față de 2018 ar fi că zonele Vest și Sud-Muntenia și-au inversat pozițiile în clasament.

Număr de locuințe construite pe regiuni



Prețul terenurilor agricole din România



In ultimul intensitatea tranzacțiilor, numărul lor a fost și se va menține ridicat. Astfel, anul trecut au fost tranzacționate 100.000 de hectare de teren agricol.

100.000 de hectare tranzacționate. Străinii dețin deja 20%, peste 30% din Banat, din suprafața totală de teren agricol. 50% cu banii jos, 50% finanțat.

Prețul terenurilor arabile a crescut mult în ultimii ani. S-a dublat, s-a triplat în anumite zone. Acestea sunt estimări și o să mai crească puțin până în 2020. Tranzacția în zona Ialomița, Călărași, este între 5.000, 6.000, 10.000 de euro pe hectar. Pentru fiecare zonă am luat tranzacții pe care le-am văzut recent la prețuri. Și Banat, Ialomița, Dobrogea, Iași, tranzacții de 7.000 euro pe hectar. Prețuri terenuri agricole Arad, Timiș și Caraș-Severin: 6.000 – 8.500 de euro pe hectar

- Prețuri terenuri agricole Satu Mare și Bihor: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Maramureș, Sălaj, Bistrița Năsăud: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Cluj, Alba și Hunedoara: 3.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Mureș și Sibiu: 4.000 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Gorj și Mehedinți: 2.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Vâlcea și Argeș: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Dolj și Olt: 4.500 – 5.500 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Brașov, Harghita și Covasna: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Buzău, Prahova și Dâmbovița: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Ilfov și Ialomița: 5.000 – 10.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Brăila: 5.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Călărași: 4.000 – 8.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Teleorman și Giurgiu: 3.000 – 6.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Tulcea și Constanța: 4.000 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Vrancea și Galați: 3.500 – 6.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Suceava, Neamț și Bacău: 3.500 – 5.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Botoșani și Iași: 3.500 – 7.000 de euro pe hectar
- Prețuri terenuri agricole Vaslui: 2.500 – 4.000 de euro pe hectar

De ce crește prețul terenurilor agricole în România? Răspunsul oferit de directorul Agricover Credit IFN a inclus gradul mare de fragmentare a suprafețelor ca și factor determinant. "De obicei, 10-15% deține un client din terenul pe care îl lucrează, restul e în arendă. Cei mari îi înghit pe cei mici. Această tendință de concentrare va continua, cel mare îi cumpără pe cei mici. Mai ales o generație de fermieri care au lucrat 25 de ani după Revoluție, ajung la pensie și dacă copiii nu sunt interesați, ce alternativă au? Profitabilitatea a fost bună. Știm că inputurile cresc, prețurile cerealelor scad, totuși o profitabilitate de 20% cel puțin vă ajută să continuați să investiți. Mai este un aspect. Terenul aici, în România, are productivitate destul de scăzută. Putem maximiza, optimiza cu produse de agribusiness, putem face mult mai mult output cu acest teren, dar este limitat și ar trebui să cumpărăm și să creștem productivitatea", a mai spus Robert Rekkers la Conferința Anuală Agricover.

3.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică normală (sau persoană fizică cu putere economică mare) capabil să obțină

finanțare și să susțină rambursarea”. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu. **În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mic din partea potențialilor cumpărători.**

3.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mare;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil; astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mic; există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative (terenuri arabile scoase din circuitul agricol pentru utilizare agro-industrială)

3.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât **cel al ofertei și avem de-aface cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.**

3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-aface cu o piață bine segmentată, dinamică, cu tendință de dezvoltare.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Cerere pentru terenuri libere (EUR/ha)	122	203	marjă de negociere de 5-15%

4. Evaluarea

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- *Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- *Abordarea prin venit* oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicată doar o singură abordare, bazată pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate. Este vorba de abordarea prin piață și abordarea prin cost. Abordările neaplicate (cost și venit), nu sunt relevante în acest caz.

4.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestuia
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net

3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

1. Selectarea și aplicarea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ - ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A TERENULUI				
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	SUBIECT	A	B	C
Nr. comparabilă		1	2	3
Suprafață (ha)	157.96	10.00	10.00	10.00
Preț de arenda (Euro/ha)		122	203	200
Tip preț (cerere)		cerere	cerere	cerere
Marjă negociere (Euro/ha)	10%	12	20	20
Preț ajustat (Euro/ha)		110	183	180
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIEI				
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		110	183	180
Restricții legale				
Categorie teren	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări totale (Euro)		0.0	0.0	0.0

Preț unitar ajustat (Euro/ha)		110	183	180
Condiții de finanțare	numerar sau echivalent	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		110	183	180
Condiții de vânzare	independente	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		110	183	180
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu	nu	nu	nu
* suprafață desfășurată construcții demolabile		0	0	0
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		110	183	180
Condiții de piață	prezent	similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		110	183	180
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Girisu de Cris, jud. Bihor	Batar, jud. Bihor	Sannicolau Roman, jud. Bihor	Osorhei, jud. Bihor
* comparativ cu proprietatea subiect		inferior	similar	similar
Ajustări (%)		50%	0%	0%
Ajustări (Euro)		55	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		164.70	182.70	180.00
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafață (ha)	157.96	10.00	10.00	10.00
Ajustări (%)		5%	5%	5%
Ajustări (Euro)		8	9	9
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
Tip acces	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant	drum de pamant
* comparativ cu proprietatea subiect		similar	similar	similar
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
Front stradal (m) & raport al laturilor	da/da	da/da	da/da	da/da
* nr. fronturi	1	1	1	1
* raport al laturilor	adecvat	adecvat	adecvat	adecvat
* formă parcelă	aproximativ dreptunghiulară	neregulata	neregulata	neregulata
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0

Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
Ajustări totale (Euro)		8	9	9
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
UTILITATI				
Utilități	fara	fara	fara	fara
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
UTILIZARE/ZONARE				
Utilizare/Zonare	agricol	agricol	agricol	agricol
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
ALTELE				
Altele	nu	nu	nu	nu
Ajustări (%)		0%	0%	0%
Ajustări (Euro)		0	0	0
Preț unitar ajustat (Euro/ha)		172.94	191.84	189.00
Ajustare totală netă absolută	Euro/ha	63.14	9.14	9.00
Ajustare totală netă procentuală	%	52%	5%	5%
Ajustare totală brută	Euro/ha	63.14	9.14	9.00
Ajustare totală brută	%	52%	5%	5%
Număr ajustări		2	1	1
Interval preț	Euro/ha	Minim	Maxim	
		172.94	191.84	
Curs valutar la 14.05.2021		1 Euro =	4.9253	
Indicație asupra valorii	Euro/ha	191.84		
	Euro	30,303.05		
	Lei	149,251.61		

In aceste condiții valoarea obținută prin această abordare este: **30.303,05 Euro echivalent a 149.251,61 LEI.**

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În baza rezultatului metodei prezentate, având în vedere că ea are un grad mare de relevanță și adecvare pentru scopul evaluării, că ajustările ce au dus la rezultatul ei au fost determinate cu o precizie bună, prelucrând o cantitate însemnată de date de piață, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la indicațiile cuprinse în GEV 620 aliniatele 73 și 74 referitor la suficiența unei singure abordări, evaluatorul consideră credibil acest rezultat, iar indicația asupra chiriei de piață (arendei) aferentă **parcelei de teren extravilan**, la data de **14.05.2021**, este:

30.303,05 EUR
(echivalent a 149.251,61 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare

DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES SRL

14.05.2021

Prin Bala Florin-Cristian

Evaluator autorizat

Parafa 18502



Seal 1: BALA FLORIN CRISTIAN, Legnatura No. 18502, Valabil 2021

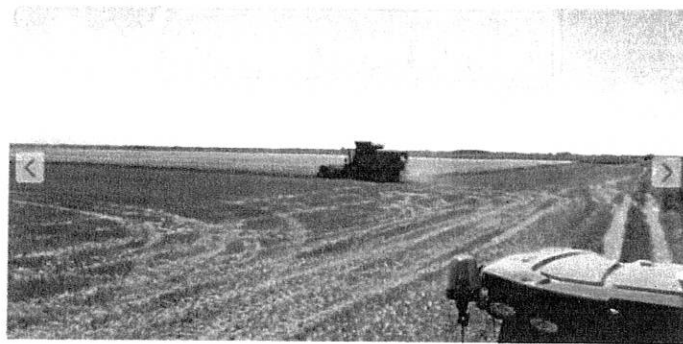
Seal 2: Societate Comerciala, J511688/2019, DIBALCRIS APPRAISAL SERVICES S.R.L., CUI 17449689

6. Anexe

6.1. Fotografii suplimentare



- o Date de piață (tranzacții, oferte, etc.)
 1. Comparabile pentru evaluarea terenului



10/10/2022

Arendez teren agricol

600 lei

10/10/2022

PROMOVAZA

REACTIVAZAZA

Descriere

10/10/2022 10/10/2022. Arendez teren agricol cu compozitie din 50% teren si 50% teren de 600 de lei pe ha pe an si impozit pe teren de 100 lei pe ha. Admistratia in posesie adinrelele si solutia pentru inlocuire pateri si telefon

10/10/2022

10/10/2022

10/10/2022

Vanzator

daniel



Mergi în anunțul lui acestui vânzător

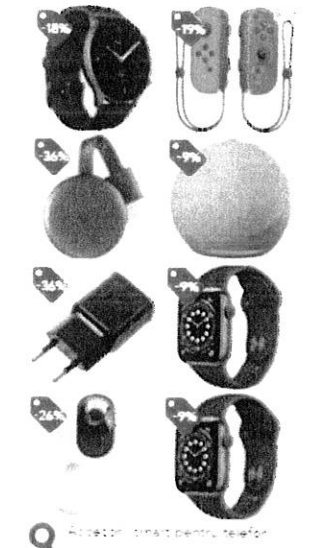
0743 616 867

Trimite mesaj

Localizare

📍 **Bătaia**

📍



<https://www.olx.ro/d/oferta/arendez-teren-agricol-IDe2KtY.html#22b1c4b735>

Oferta nr. 1211

Iau in Arenda Teren Agricol

1 000 lei

REACTUALIZAREA

PROMOVEREA

REACTUALIZAREA

Finala

Emisiune in ane emisiune

Locațiune 1000 lei

Descriere

Oferta para in 5 Decembrie 2021
Avand Teren Agricol Judetul Erniei
zona Roti Sannicotei Roman Toboșiu Teren Ateas Livada de Eihorțușo etc
Contract pe 5 Ani
1000 de lei pe an
0766 730 525
0766 730 525

0766 730 525

0766 730 525

0766 730 525



Vanzator



blana lucian

mai multe aranjari ale acestui vanzator

0768 730 525

Trimite mesaj

Localizare

Oradea,
Etc



KIWI K FINANCE

<https://www.olx.ro/d/oferta/iau-in-arenda-teren-agricol-IDegvVD.html#22b1c4b735>

Arendez iau terenul

200 EUR



Descriere

Descriere și condiții de arendă teren agricol cu zona Fermierii, Chisinau, Republica Moldova. Pentru mai multe detalii și informații, vă rugăm să vizitați
terenui-de-arenda-200-eur-in-romania

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/arendez-iau-teren/12i1970263f87445eed1f10i4d7d6d8.html>



Comenzi: 1/2/3

Arendez teren agricol

1 400 lei

ALTE AL. REACTIUNI: 0

PROMOVEAZA

REACTIVAZENEA

2 imagi

Descriere

Arendez teren de rasa localitat Chisla de Cris. Teren de o perioada de min 3 ani. Se cere si plata de taxa localitat cereale. Plata in bani de plata pe termen mediu si lung.

ALTE AL. REACTIUNI: 0

PROMOVEAZA

REACTIVAZENEA

Vanzator:



Dumitru

Ma mai multe anunturi ale acestui vanzator

0755 622 814

Trimite mesaj

Localizare:

Chisla de Cris
Ene



vigo... lea... Reducere de s... a...

REDUCERE DE 50%

MINI PORTABLE



Fierăstrău electric de mână
BRINCHIE

... ..
... ..
... ..

Comenzi: 1/2/3

<https://www.olx.ro/d/oferta/arendez-teren-agricol-IDeuRrs.html#22b1c4b735>

iau teren arabil in arenda cu acte sau fara

500 RON negociabil

0758177941



Titlu

Titlu

Alex Bizie

0758177941

Urmareste

Distribuie anuntul pe



15 ani de splendori

Impinim 15 ani și sărbătorim lansând un Manifest pentru strălucire.

Descriere imobiliară

Avem teren arabil in arenda in zona localitatii de CNE, Seccu, Timisoara, Romania.
Pentru arenda se poate negocia cu noi.
Data la contact
adresa de contact

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/iau-teren-arabil-in-arenda-cu-acte-sau-fara/6ghf4f21hgh97f5ed4e5dg46fghi7ef3.html>

6.2. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Carte Funciara nr. 10066
Comuna/Oras/Municipiu/Giriu de Cris
Nr. 12/2012

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN extravilan

Adresa:

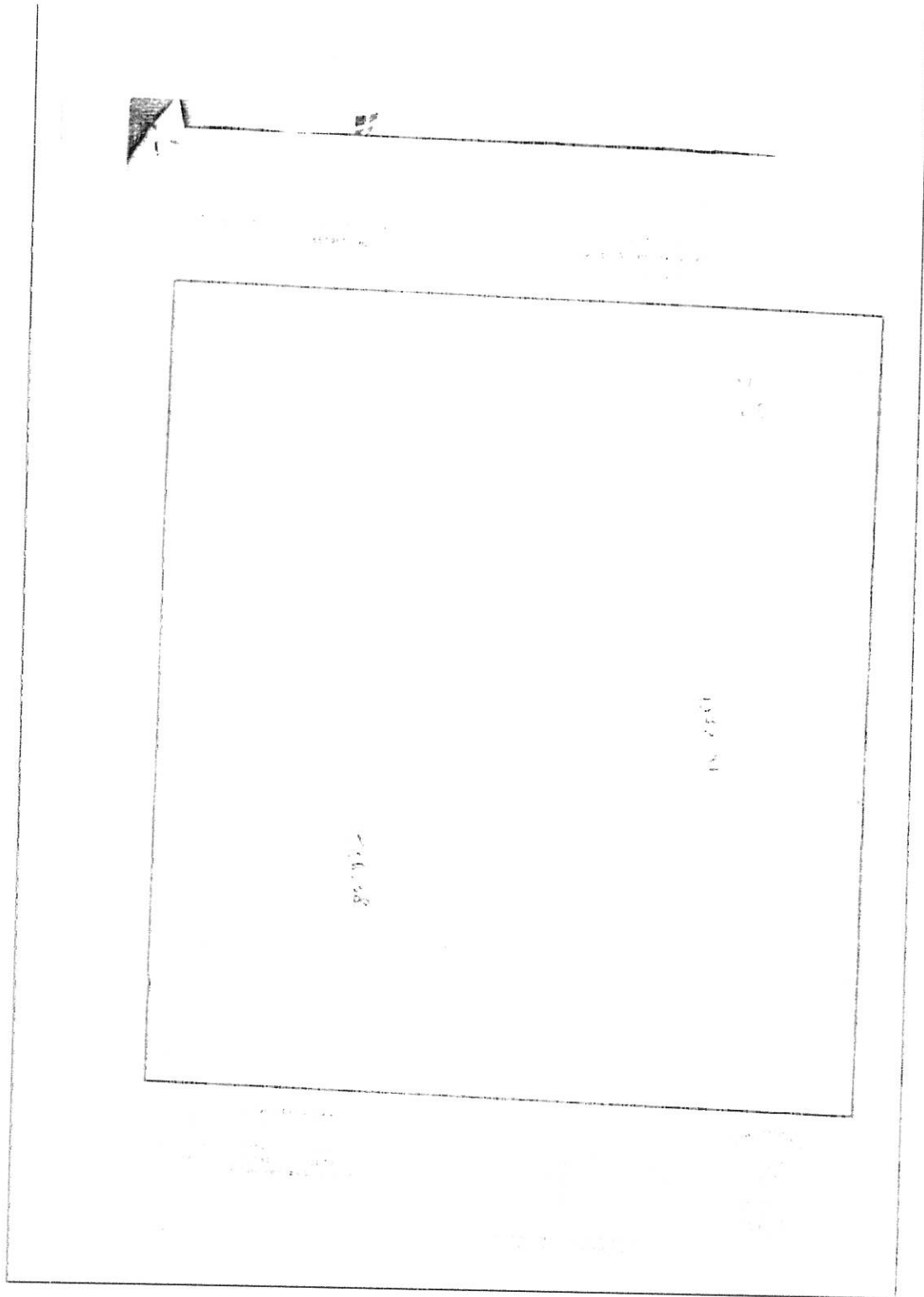
Nr. cad.	Nr. cadastru / CT / Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
11	1007	0,0000	provenita din conversia de proprietate publica

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri private la proprietate	Observatii / Referinte
10066 / 11.04.2008 Act de trecere cad. nr. 14/23/2008, adev. nr. 14/23/2008	
RT - Inabuzare, drept de PROPRIETATE (L215-2001), obtinand prin lege, acta actuala 1	provenita din conversia de proprietate publica
10066 / 23.10.2012 Act administrativ nr. 206 / nr. 64777 din 06.10.2012, emis de BCI ORADEA	
B - se raspunde referat de admitere privind dobandirea imobilului	41

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri private la sarcini	Observatii / Referinte
NL SINT	



DIRECTIA PENTRU AGRICULTURA BIHOR
Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Bihor
Oradea, Calea Aradului Nr. 93H
TEL. / FAX : 0259447025
E-MAIL : ospabihor@yahoo.com
Nr. _____ din _____ 2013



Se aprobă,
DIRECTOR

Ing. Teodor Man

STUDIU PEDOLOGIC ȘI BONITAREA TERENULUI
ÎNCADRARE ÎN CLASE DE CALITATE
PENTRU RECONSTITUIRE ISLAZ COMUNAL

BENEFICIAR : PRIMĂRIA COM. GIRISU DE CRIS
JUD. BIHOR

ÎNTOCMIT : Ing. ZERGE VIOREL
Ing. ROMAN UJOG



2013

DATE GENERALE

BENEFICIAR PRIMĂRIA COMUNEI GIRISU DE CRIS, JUDEȚ BIHOR
LOC GIRISU DE CRIS, Supraf. 1578600 mp, EXTRAVILAN
DENUMIREA LUCRĂRII STUDIU PEDOLOGIC ȘI BONITARA TERENULUI
ÎNCADRAREA TERENULUI ÎN CLASE DE CALITATE
RECONSTITUIRE IZLAZ COMUNAL

* **STUDIUL PEDOLOGIC** - cuprinde informații referitoare la zona studiată necesare evaluării calității solului și de stabilirea a măsurilor care trebuie luate pentru utilizarea, conservarea și protecția solurilor în contextul unor etici ecologice și a principiului dezvoltării durabile.

Identificarea, denumirea și clasificarea solurilor s-a efectuat în conformitate cu Sistemul Român de Taxonomie a solurilor (SRTS) elaborat de ICPA 2012

* **OBIECTUL STUDIULUI** - este solul studiat în raport cu factorii de mediu împreună cu care formează unități de sol (US) cu favorabilități specifice la dezvoltarea diferitelor fitocenoză agrare sau naturale

* **SCOPUL STUDIULUI** - interpretarea datelor analizelor de laborator și observațiile din teren au fost făcute pentru evaluarea și inventarierea solurilor existente. Unele informații sunt pentru a expune nevoile locale iar alte informații sunt pentru a răspunde nevoilor locale pentru a determina prestabilitatea terenurilor pentru o anumită categorie de folosință sub un anumit nivel de management

* ANALIZE DE LABORATOR ȘI METODE DE DETERMINARE

- pH-ul potentiometric, cu electrod de sticlă, suspensie apoasă sol/apă 1:2
- humus % - metoda Walkley-Black, modificată de Gogoșă
- azot total - metoda Kjeldahl
- fosfor mobil - metoda Egner-Riehm-Domingo
- potasiu mobil - metoda Egner-Riehm-Domingo
- analiza mecanică - metoda Kacinschi

STUDIUL PEDOLOGIC

* **GEOMORFOLOGIE** - Teritoriul studiat este situat în Căminia Crișurilor. Relieful este în general plan cu ușoare ondulații iar microrelieful este microdepresionar.

* **HIDROLOGIE** - Teritoriul se încadrează în bazinul hidrografic al Crișului Repede. Apa freatică se află la adâncimi de 3-4m.

* **GEOLOGIA** - Roca mamă pe care s-a format solurile sunt depozitele leosolice și luturi.

* **CLIMA** - Datele climatice sunt preluate de la Stația Meteor. Oradea. Temperatura medie anuală este 10,8°C. Precipitațiile medii anuale sunt 601,7 mm/an. Numărul zilelor cu îngheț este de 92-4 zile/an. Factori climatici - temperatura medie anuală și numărul zilelor cu îngheț nu sunt factori climatici limitativi. Ceea ce este factor climatic limitativ determinant pentru categoria de folosință pășune este cantitatea și neuniformitatea precipitațiilor căzute în perioada de vară mai redusă care influențează creșterea și dezvoltarea vegetației pe pășune. Sistemul climatic după Köppen - Cfb(x).

* **VEGETAȚIE** - Vegetația ierboasă prezintă o diversitate mare de specii. În general în pășune predomină asociația de *Festuca pseudovina* (pășuș) / *Lolium perenne* (fraigras) / *Agropyron repens* (pir). Alături de acestea se întâlnesc speciile: *Trifolium arvense* (papanaș), *Trifolium repens* (trifoiul alb), *Aquilegia millefolium* (codada șoricelului), *Daucus carota* (morcovul sălbatic), *Taraxacum officinale* (păpădie), *Polygonum aviculare* (troscot), *Matricaria inodora* (mușetel), *Anthemis sp.* (romaniță), *Atriplex sp.* (lobodă).

Pașunile au o productivitate medie în anumite cazuri în unele situații datorită factorilor de mediu, iar în alte cazuri datorită pășunatului excesiv.

* **SOLUL** - În condiții naturale descrise anterior s-au format următoarele tipuri de sol:
- Eozem tipic - lut argilos / lutos / depozite leosolice
- Eozem cambic - lut argilos / lut argilos / depozite leosolice
- Prelozsol moale - lutos / lut argilo-prafos / luturi.

Sunt soluri cu caracteristici aere - hidrofice bune.
Productivitatea acestor soluri este bună.
Nu există limitări de sol, teren, drenaj, STB.

CONTINUTUL TERENURILOR

Luarea în considerare a terenurilor agricole poate avea implicații semnificative asupra valorii și caracterului proprietății imobiliare, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale.

Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale. Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale. Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale.

Întrucât terenurile agricole pot fi utilizate în diverse scopuri, este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Întrucât terenurile agricole pot fi utilizate în diverse scopuri, este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Întrucât terenurile agricole pot fi utilizate în diverse scopuri, este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale.

Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale.

Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale. Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale.

Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale.

Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale. Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale.

Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale.

Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale. Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale.

Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale.

Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale. Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale.

Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale.

Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale. Rețeaua de apă și gaze este o caracteristică importantă a terenurilor agricole, în special în ceea ce privește aspectele legale și culturale.

Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale. Este important să se ia în considerare toate aspectele legale și culturale.

NOTE DE BONITARE SI CLASA DE CALITATE

Nr. lot	Orz	Porumb	Esuarelu	Cartof	Stachia de zahar	Sola	Mazăre fasole	Ardei	Pășune
1	73	73	58	56	75	75	73	69 II	90 I
2	75	66	58	59	73	73	73	67 II	90 I
3	66	66	53	59	75	66	66	64 II	81 I

Nota de bonitare pentru arabil s-a obtinut din media celor 8 (opt) culturi de baza (orz, porumb, boarea soarelui, cartof, stachia de zahar, sola, mazăre-fasole)

Arabil - US1, US2 și US3 - CLASA DE CALITATE II
Pășune - US1, US2 și US3 - CLASA DE CALITATE I

Notele de bonitare pentru arabil sunt mai mici decât pentru pășune, întrucât terenul în categoria de folosință pășune s-a obtine o clasa de calitate superioară comparativ cu categoria de folosință arabil

Intocmit ing. Zergu Viorel

La Nr.1

PROFIL REPREZENTATIV Nr. 1

Localizare: Jud. Bihor
Localitatea: Ghișu de Criș
Relief: Câmpie
Microrelief: Intermicrodepresune
Aspectul solului: Uniform
Material parental/subiacent: Depozite leosolice
Adâncimea apei freatice: 3 - 4 m
Inundabilitate: Neinundabil

CARACTERE MORFOLOGICE

Ap	0 - 25	cm	Brun închis, structură deranjată prin cultivare, lut argilos mediu
Am	25 - 55	cm	Brun foarte închis, glomelular, lut argilos mediu
AO	55 - 67	cm	Brun, poliedric subangular, lut mediu
CA	67 - 115	cm	Brun galben, poliedric subangular, lut mediu

OBSERVAȚII ÎN TEREN

- * Categoriile de folosință arabil
- * Terenul este uniform
- * Productivitatea terenului bună pentru toate culturile specifice zonei, inclusiv pășuni
- * Nu există factori limitativi de sol, teren și drenaj (STD)

Unitatea taxonomică de sol: *Regosol, tipic, lut argilos / lutos, pe depozite leosolice*

ORIZONTURI	DATELE ANALITICE PROFILUL NR. 1			
	Ap	Am	AQ	QA
Adâncime (cm) :	0-26	26-55	55-97	97-116
Nisip grosier (> 0,2 - 0,2 mm) % :	2,0	1,1	0,9	1,0
Nisip fin (0,2 - 0,002) % :	36,1	37,2	37,4	37,3
Praet (0,02 - 0,002) % :	29,0	27,3	30,7	32,1
Argilă fizică (sub 0,01 mm) % :	32,9	34,4	31,0	29,6
TEXTURA	TT	TT	LL	LL
Carbonat				
pH în apă	4,60	4,90	5,90	5,65
Humus	2,89	1,11		
N total (%)	0,144	0,055		
P mobil (ppm)	58	56		
K mobil (ppm)	290	190		
Baze de schimb (SB me / 100 g sol)	14,6	20,3		
Aciditatea hidrolitică (AH me / la 100g sol)	11,2	6,6		
Aluminiu schimbabil (Al me / la 100g sol)	1,10	0,50		
Grad de saturare în baze (V %)	50,5	78,3		
SO ₄ (me / 100 g sol)				
Capacitate de schimb cationic (T me /)				
Na schimbabil (% din T)				
N - NO ₃ nitric (ppm)				

INTERPRETARE DATE ANALITICE

Textura este fină - mijlocie
 Reacția solului puternic acidă în orizontul 0-26cm, 26-55cm și slab acidă în adâncime
 Conținutul de humus mic în orizontul 0-26 cm și foarte mic în orizontul 26-55 cm
 Conținutul de azot mijlociu în orizontul 0-26 cm și foarte mic în orizontul 26-55 cm
 Conținutul de fosfor mare
 Conținutul de potasiu mare în orizontul 0-26 cm și mijlociu în orizontul 26-55 cm

US Nr. 2

PROFIL REPREZENTATIV Nr. 2

Localizare: Jud. Bihor
Localitatea: Gișu de Criș
Relief: Câmpie
Microrelief: Intermicrodepresiune
Aspectul solului: Uniform
Material parental / subiacent: Depozite leosolice
Adâncimea apei freatică: 3-4 m
Inundabilitate: Neînundabil

CARACTERE MORFOLOGICE

Ap	0 - 24	cm	Brun închis, structură deranjată prin cultivare, lut argilos mediu
Am	24 - 52	cm	Brun negru, pomicelular, lut argilos mediu
Bv	52 - 83	cm	Brun închis, poliedric angular, lut argilos mediu
BC	83 - 105	cm	Brun gălbui, poliedric angular, lut argilos mediu
Cr	105 - 140	cm	Gălbui brun, poliedric subangular, lut argilos mediu

OBSERVAȚII ÎN TEREN

- * Categoria de folosință arabil
- * Terenul este uniform
- * Productivitatea terenului bună pentru toate culturile specifice zonei, inclusiv pășune
- * Nu există factori limitativi de sol, teren și drenaj (STD)

Unitatea taxonomică de sol: *Faeoziom cambic, lutargilos / lutoargilos pe depozite leosolice*

ORIZONTUR	DATELE ANALITICE PROFILUL NR. 2				
	Ap	Am	Bv	Bc	Cn
Adâncime (cm)	0-24	24-52	52-83	83-105	105-140
Nisip grosier (2.0 - 0.2 mm) (%)	1.1	1.2	0.7	0.9	1.0
Nisip fin (0.2 - 0.002) (%)	35.3	35.5	44.5	34.4	34.4
Praf (0.02 - 0.002) (%)	26.3	26.9	26.7	30.1	31.7
Argilă fizică (sub 0.01 mm) (%)	34.3	36.4	36.1	34.6	32.9
TEXTURA	II	II	II	II	II
Carbonaț					
pH în apă	6.35	6.40	6.55	6.70	6.65
Humus	1.85	1.41			
N total (%)	0.097	0.070			
P mobil (ppm)	15	4			
K mobil (ppm)	150	110			
Baze de schimb (SB) (me / 100 g sol)					
Aciditatea hidrolitică (AH) (me la 100g sol)					
Rezidu fix					
Grad de saturație în baze (V%)					
SO ₄ (me / 100 g sol)					
Capacit. De schimb cationic (T) (me / 100 g sol)					
Na schimbabil (% din T)					
N - NO ₃ nitric (ppm)					

INTERPRETARE DATE ANALITICE

Textura este fină
 Reacția solului slab acidă
 Conținutul de humus mic în orizontul 0-24cm și foarte mic 24 - 52cm
 Conținutul de azot foarte mic
 Conținutul de fosfor mic în orizontul 0-24cm și foarte mic în orizontul 24 - 52cm
 Conținutul de potasiu mijlociu în orizontul 0-24cm și mic în orizontul 24 - 52cm

HS. Nr. 1

PROFIL REPRESENTATIV Nr. 3

Localizare: Județ Bihor
Localitatea: Singu de Ciș
Relief: Câmpie
Microrelief: Intermicrodepresionă
Aspectul solului: Uniform
Material parental/subiacent: Luturi
Adâncimea apei freatice: 5-6 m
Inundabilitate: Neinundabil

CARACTERE MORFOLOGICE

Ap	0 - 23 cm	Brun, structură deranjată prin cultivare, lut mediu
Am	23 - 43 cm	Brun închis, glomerat, lut argil - prăfos
AB	43 - 57 cm	Brun, poliedric subangular, lut argil - prăfos
Bt	57 - 63 cm	Brun gălbui, poliedric angular, lut argil - prăfos
BC	63 - 120 cm	Gălbui brun, poliedric subangular, lut argilos mediu

OBSERVAȚII ÎN TEREN

- * Categoria de folosință arabil
- * Terenul este uniform
- * Productivitatea terenului bună pentru toate culturile specifice zonei, inclusiv pașună
- * Nu există factori limitativi de sol, teren și drenaj (STD)

Unitatea taxonomică de sol: *Preluvosol molic, lutos/lut argil - prăfos, pe luturi*

ORIZONTURI	DATELE ANALITICE PROFILUL Nr. 3				
	Ap	Am	AB	Bi	Bc
Adâncime (cm):	0-23	23-48	48-57	57-89	89-120
Nisip grosier (2.0 - 0.2 mm) (%)	0.5	0.5	0.4	0.3	0.4
Nisip fin (0.2 - 0.002) (%)	51.9	50.2	49.3	50.4	35.1
Praf (0.02 - 0.002) (%)	15.1	11.6	9.6	13.9	30.4
Argilă fizică (sub 0.01 mm) (%)	31.5	37.5	40.7	35.4	34.1
TEXTURA	UL	TN	TN	TN	TT
Carbonat					
pH în apă	5.86	6.30	6.40	6.55	6.75
Humus	1.59	1.51	1.61		
N total (%)	0.099	0.090	0.080		
P mobil (ppm)	15	5	6		
K mobil (ppm)	110	130	120		
Baze de schimb (SB în c. 100 g sol)	20.4				
Aciditatea hidrolitică (AH în c. 100 g sol)	3.7				
Aluminiu schimbabil (Al în c. 100 g sol)	0.10				
Grad de saturatie în baze (V%)	84.6				
SO ₄ (me 100 g sol)					
Capacit. De schimb cationic (T me l)					
Na schimbabil (% din T)					
N - NO ₃ nitric (ppm)					

INTERPRETARE DATE ANALITICE

Textura este mijlocie - fină
 Reacția solului slab acidă
 Conținutul de humus mic
 Conținutul de azot foarte mic
 Conținutul de fosfor mic în orizontul 0-23 cm și foarte mic în următoarele orizonturi
 Conținutul de potasiu mic

Cultura plantelor furajere

1. Introducere

În ultimii ani, după o scădere îngrijorătoare a eficienței în creșterea animalelor, țara noastră a dat o mare educație semnificativă și preferență cultivării și implantării furajere și la exploatarea insuficienței și pragului nutritiv al animalelor în următorii ani ne așteptăm la o redresare spectaculoasă a acestor stări nefavorabile. În consecință se speră în sporirea eficienței de alimentare pe litru și greutate în greutate a consumului întreg de produse animale și creșterea unor capacități semnificative pentru export.

Plantele furajere au drept caracteristică esențială utilizarea integrală a masei vegetale a ceea ce imprimă o serie de avantaje referitoare în primul rând la valorificarea mai eficientă a luminii solare și îngrășămintelor și a apelor de irigație, fapt ce le situează printre culturile cele mai intensive.

Asolamentele și rotația culturilor reprezintă mijloacele cele mai la îndemână și mai puțin costisitoare pentru a lupta împotriva purulenilor, bolilor și daunătorilor plantelor, pentru a realiza producții mari și pentru a proteja fertilitatea solului și mediul înconjurător.

Din motive economice, agricultura modernă a statelor dezvoltate a determinat cultura plantelor de câmp pe suprafețe foarte mari, date fiind și mijloacele moderne de lucru de care se dispune (tractoare și mașini agricole de mare capacitate, utilizare, irigare, automatizare etc.).

Ca regulă generală, cultivarea accelerată și pe aceeași parcelă timp de mai mulți ani sau, chiar în monocultură, va conduce la epuizarea potențialului de atac al agenților patogeni și daunătorilor, la o estere a cantității de seminte de buruieni și de material vegetativ răpădit și permită reproducerea buruienilor dar și diminuarea resurselor solului în substanțe nutritive pentru plante a humusului din sol, la scăderea de pH și, prin urmare, la diminuarea productivității plantelor cultivate. Ca urmare, succesiunea culturilor în timp și spațiu a cultivării reprezintă singura soluție pentru a evita aceste dezavantaje pe care pot produce la nivelul agroecosistemelor.

Există numeroase sisteme de rotație a culturilor unele foarte simple, altele mai complexe proiectate astfel încât să răspundă cerințelor diverse, corespunzătoare diferitelor agroecosisteme. Pentru a se realiza o bună rotație este nevoie întotdeauna de o structură de cultură de cel puțin 3, 4 sau 5. Cu cât numărul de culturi din structură va fi mai mare, cu atât sistemul de rotație va deveni mai complex, iar efectele acestuia mai benefice, atât asupra productivității agricole, cât și asupra calității solului și mediului înconjurător în general.

Rotația culturilor - reprezintă modul în care plantele de cultură se succed de-a lungul timpului pe aceeași parcelă sau sol, iar asolamentul reprezintă modul de organizare a suprafeței agricole a unei ferme sau exploatare agricole în tot atâtea sole sau parcele câte plante se vor regăsi în structura culturilor pe urmează a fi adoptată. Asolamentul include noțiunea de teren de soție. Adică asolamentul va cuprinde 2, 3, 4 sau mai multe parcele.

Rotația culturilor este o noțiune complementară asolamentului și așa cum reieșă din definiția acesteia, ea se referă la succesiunea culturilor în timp, de aceea vor fi rotăți de 2 ani, de 3 ani, de 4 sau mai mulți ani. Numărul anilor arată cât timp trebuie să treacă pentru ca o plantă de cultură să revină pe aceeași solă sau numărul anilor în care, pe aceeași solă, se vor succeda toate plantele din asolament (o rotăție înseamnă).

În literatură de specialitate agronomice apar o serie de alte noțiuni după cum urmează: **structura culturilor din asolament**, care reprezintă ponderea fiecărei plante cultivate față de suprafața totală a exploatarei; **planta premergătoare**, care este planta ce precede unei noi culturi și **planta următoare**, care se însămânțează pe o anumită parcelă solă a fi cultivată în următorii ani agricol.

Efectul rotației culturilor asupra solului

Rotația culturilor poate avea efecte diferite asupra atât a stării fizice, chimice și biologice a solului, cât și asupra efectelor sale asupra proprietăților sale fizico-chimice, percepută și exprimată în termeni agronomici și ecologici. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului.

Rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului.

Efectul rotației asupra producției culturilor

În agricultura modernă, obiectivele economice de producție au devenit din ce în ce mai complexe și importante. În acest context, rotația culturilor este o practică importantă care poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului.

O mare preocupare în cultura plantelor este legată de apariția bolilor și a dăunătorilor. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului. Studiile efectuate în România au demonstrat că rotația culturilor poate influența pozitiv atât starea fizică, cât și chimică a solului.

Asolamentul de 157 ha, în regim neîngat, în zona de câmpie, pe 7 ani

ANUL	Culturile
2014	Porumb boabe
2015	Borșoag de toamnă
2016	Porumb siloz
2017	Porumb furajer
2018	Lucea de masă verde
2019	Lucea de masă verde
2020	Lucea de masă verde

Rotația culturilor în asolament

CULTURA	PLAN DE CULTURA							TOTAL 100%		
	Specificație		AN1	AN2	AN3	AN4	AN5		AN6	AN7
Porumb toald	Kg/ha	Total (t)								7127
Porumb de ulei	Kg/ha	Total (t)								18683
Porumb soare	Kg/ha	Total (t)								49939
Rapă de ulei	Kg/ha	Total (t)								35418
Fasole	Kg/ha	Total (t)								32970
Lupin	Kg/ha	Total (t)								10772
Legumă	Kg/ha	Total (t)								27274

* Prin rotația culturii se succed plante cu proprietați opuse, astfel:

- Consumatoare de azot după fixarea și de azot
- consumatoare de humus după plantele care au necesitatea de humus
- plante care reduc starea de dospire a solului după plante care favorizează starea de dospire
- plante cu rădăcini superficiale după plante cu sisteme de rădăcini care patrund adânc în sol

* Este foarte important să se cultive culturi care se completează sau se stimulează reciproc, cerință satisfăcută prin rotația culturilor

❖ **Dozele orientative de azot pentru fertilizarea porumbului boabe**

Nivelul productiei de boabe (t/ha)	Fertilizarea solului		
	Slaba	Mijocie	Ridicata
10-15	120-130	140-150	150-160

$N = 100 \text{ kg/ha}$
 $N = 100 \text{ kg/ha}$

$N = 100 \text{ kg/ha}$

$N = 100 \text{ kg/ha}$

Rezultă că pe parcela de 157 ha pentru producția de 6,5 t/ha porumbul boabe are nevoie de 165 kg/ha azot și a

❖ **Dozele orientative de fosfor pentru fertilizarea porumbului boabe**

Nivelul productiei de boabe (t/ha)	Aprovisionarea solului cu fosfor mobil		
	Slaba	Mijocie	Ridicata
10-15	70-110	40-50	25-30

$P = 25 \text{ ppm}$

Pentru cele 157 ha se vor folosi 72 kg/ha P₂O₅ și a

Diferențele la dozele de îngrășăminte se fac în funcție de nivelul programat al producției de boabe și de starea de aprovizionare a solului cu fosfor mobil.

Dozele de fosfor înscrise în tabel se înmulțesc cu 1 kg P₂O₅ pentru fiecare tonă de boabe și aplică direct porumbului și cu 0,5 kg P₂O₅ când gunoiera aplică gunoiera premiergătoare.

❖ **Dozele orientative de potasiu pentru fertilizarea porumbului boabe**

Nivelul productiei de boabe (t/ha)	Aprovisionarea solului cu fosfor mobil		
	Slaba	Mijocie	Ridicata
10-15	70-130	40-80	25-50

$K = 163 \text{ ppm}$

Pentru cele 157 ha se vor folosi 65 kg/ha K₂O și a

Ingrășămintele organice influențează sporirea producției de boabe la porumb obținându-se sporuri de 40-100 kg boabe la tonă de gunoieră de grajd în funcție de gradul de fermentare. Dozele de gunoieră recomandate sunt în funcție de tulpă solului, pe vertisoluri, în condiții de terenuri îngate se aplică 30-40 t/ha gunoieră semifermentată sau bincaspărită pe celelalte soluri mai fertile și ferigate se vor folosi doze de 20-30 t/ha. Dozele de gunoieră se aplică la 4-5 ani în cadrul asolamentului. Depărește porumbul va profita foarte eficient remanenta gunoierii și în următorii ani în cazul sporurilor semnificative de producție și eficiență economică.

Gunoiul de grajd și îngrășămintele minerale cu fosfor și potasiu se aplică prin împrăștierea uniformă pe toată suprafața și se încorporează prin arătură.

Ingrășămintele cu azot se aplică în doze fracționate: 50% la semănat și 50% la prășirea II. Pe terenurile îngate dozele de azot în timpul vegetației se aplică în două prășiri mecanice, fie în data cu udarea însă ultima fertilizare trebuie efectuată cu 5-6 zile înainte de apariția paniculei.

Lucrările solului:

Pregătirea terenului în vederea semănatului constă în luarea în calcul a importanței depăreței și influențele acesteia tehniciile de cultiva a porumbului.

Se recomandă să se realizeze o analiză de teren pentru a stabili nivelul de fertilitate și să se realizeze un plan de fertilizare în funcție de rezultatele obținute în urma analizei de teren.

Se recomandă să se realizeze o analiză de teren pentru a stabili nivelul de fertilitate și să se realizeze un plan de fertilizare în funcție de rezultatele obținute în urma analizei de teren.

Se recomandă să se realizeze o analiză de teren pentru a stabili nivelul de fertilitate și să se realizeze un plan de fertilizare în funcție de rezultatele obținute în urma analizei de teren.

Se recomandă să se realizeze o analiză de teren pentru a stabili nivelul de fertilitate și să se realizeze un plan de fertilizare în funcție de rezultatele obținute în urma analizei de teren.

Sămânța și semănatul

Din punct de vedere calitativ, sămânța trebuie să aibă o puritate minimă de 99% și o germinabilitate minimă de 80%.

Pentru prevenirea atacului de către dăunătorii înainte de semănat, sămânța se tratează cu substanțe insectofungicide împotriva bolilor (Fusarium spp.) cu firozin (75-150 kg/ha) și împotriva dăunătorilor din sol (Agrotis spp., Tenebrio molitor) cu Seadox (20-40 kg/ha).

Epoca optimă de semănat este primăvara timpurie și toamna târzie. Temperatura optimă a solului la momentul semănat este de 8-10°C. Din punct de vedere calendaristic, semănarea începe în luna aprilie în câmpurile sud-estice și în luna mai în câmpurile nord-estice.

Densitatea plantelor la cultura porumbului pentru boabe

Grupa de precocitate a hibrizilor	Densitatea (nr. plante recoltate/ha)	
	neirigați	irigați
Timpuri	40.000-50.000	55.000-70.000
Medii	40.000-55.000	50.000-65.000
Târzi	40.000-60.000	60.000-85.000

Calcularea densității necesare se poate face folosind următoarea formulă:

Distanta între rânduri este de:

70 cm pe terenurile neirigate sau irigate prin aspersiune

80 cm pe terenurile unde irigația se face prin braze

Distanta între boabe pe rând variază între 22-30 cm, iar numărul de boabe pe metru liniar la distanța de 70 cm între rânduri este de 4-5 cm în funcție de densitate.

Adâncimea de semănat oscilează între:

5-7 cm pe solurile umede, argiloase

6-8 cm pe solurile cu textură mijocică

Sămânțul se execută cu semănători combinate pentru semănatul de precizie la câmpurile irigate, echipate cu fertilizatoare, echipamente de irigație și de aplicare a insecticidelor.

Lucrările de întreținere a culturilor

Combaterea buruienilor constituie lucrarea de îngrijire cea mai importantă în cazul culturilor neirigate. Lucrarea se execută cu grăpa cu cot reglabil înainte sau după răsărirea porumbului pentru distrugerea buruienilor mici și în curs de răsărire cu grăpa rotativă SR-4.5 după răsărirea porumbului pentru distrugerea buruienilor în curs de răsărire și prin prasnie manuale sau mecanice.

Prima lucrare de prasnie se efectuează la 10-15 zile de la semănat și la răsărirea plantelor în următoarele intervale de timp determinate de apariția buruienilor: 10-12 zile la prasnie a I-a și 15-17 zile la prasnie a II-a.

Prasniile mecanice se execută la 10-15 zile de la apariția buruienilor în funcție de stadiul de dezvoltare a

toate acestea sunt necesare pentru ca floarea de toamnă să fie produsă în cantități suficiente și să poată fi comercializată în condiții de calitate și siguranță.

Nu în orice caz, rețeta recomandată este de 100 kg de mazăre furajă și 100 kg de floarea de toamnă afișată, în funcție de soi și de mazăre. Dacă se utilizează floarea de toamnă (Vicia panonica L.) cu seară sau cu un soi de grâu, se arată în continuare în tabel. Cereala este folosită ca suport pentru mazăre și floarea de toamnă în poziție erectă și contribuie la creșterea și dezvoltarea plantelor.

Se prefera soiurile fara aniste, deoarece acestea pot fi utilizate și pentru a consuma porcești.

Elemente de tehnologie

* **Soiuri** - au existat două soiuri de mazăre furajă de toamnă, care cred că pot fi multiplicare și anume Ardona (omologat în 1970) și Caracal 39 (omologat în 1984). Ultimele două soiuri sunt mai precoce cu 5 zile față de primul. A existat și un soi de mazăre de toamnă foarte productiv și rezistent la nematod, numit C.A. 39 (omologat în 1963).

* **Epoca optimă de semănat** a porceștilor de toamnă este între 10 și 20 septembrie. Adâncimea de încorporare a soiurilor este de 3-4 cm, la o distanță între rânduri de 12,5-15,0 cm, iar densitatea de semănat este de 300 semințe la 1 ha pentru cerea și 100 pentru mazăre sau mazăre.

Astfel, în funcție de cantitatea semințelor, norma de semănat este de 40-60 kg/ha pentru cerea și 80-100 kg/ha pentru mazăre furajă și 110-130 kg/ha pentru mazăre.

* **FERTILIZAREA** - se va face înainte de semănat.

De asemenea, analiza efectuată în cadrul laboratorului agrobiologic al IISRA Bihor, rezultă că pentru o producție de 2669 t/ha pe cele 157 ha sunt necesare următoarele doze de îngrășăminte:

N = 381 kg/ha, respectiv

P2O5 = 187 kg/ha

K2O = 148 kg/ha

* **Epoca de recoltare**: pentru un soi nou, mazăre este recoltată în timp ce mazăre sau mazăre se află în plin înflorit și s-au format primele păști. Masa verde se recoltă în etape, începând cu momentul în care cereala se află în faza de burduf și are 40-50 cm înălțime. În acest stadiu, producția de masă verde este de 15-17 tone/ha.

Terminarea recoltării ar trebui să corespundă cu însoțirea plantelor cereale, ceea ce permite o perioadă de folosire de circa două săptămâni. Producția totală de masă verde poate fi de 45-50 tone/ha.

1.3 TEHNOLOGIA CULTURII PORUMBULUI SILOZ

Ca plante premergătoare se recomandă cerealele de toamnă și culturile perene, mai puțin sfecla de zahăr.

* **Hibridii**: în cultură se preferă hibridii precoci (35-40% din suprafață) și târzi (60-65%), precum Turda 200, Fundulea 420. Pregătirea terenului: Porumbul reacționează foarte bine la fertilizarea cu gunoi de grajd și moderat la îngrășămintele cu azot, fosfor și potasiu. Ca lucrări ale solului se recomandă nivelarea terenului, arătura la începutul sezonului rece și pregătirea terenului în vederea semănării cu grapa cu discuri în agregat cu grapa cu corturi.

* **Semănatul** - are loc în luna aprilie cu 50-70.000 plante/ha pe teren netratat la distanța de 70 cm între rânduri. Îngrijirea culturii constă din câștigarea, combaterea buruienilor, a bolilor și daunătorilor.

* **Recoltarea** - se face când porumbul a ajuns la o masă vegetală maximă în faza de coacere a boabelor cu mașini specializate. Producția poate atinge 25-40 tone/ha pe teren netratat.

1.4 TEHNOLOGIA CULTURII RAPIT EI DE TOAMNA

1.4.1. Scopul tehnologiei este de a realiza o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte. În scopul acestui scop, trebuie realizat un plan de lucru în funcție de condițiile climatice și de condițiile de teren. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Pregătirea terenului pentru semănat Pregătirea terenului este efectuată prin lucrări de arătură la adâncimea de 20-25 cm realizată cu defoliant și săpată, urmând o serie de semănări, urmata de o serie de lucrări de întreținere și de irigații. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Fertilizarea

Dintr-o răpătoare răpătoare reacționează foarte bine la îngrășămintele de plantă aplicate următoare semănării. Înainte de semănat, prin lucrările cu discul se realizează o serie de lucrări de arătură la adâncimea de 20-25 cm realizată cu defoliant și săpată, urmând o serie de semănări, urmata de o serie de lucrări de întreținere și de irigații. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Semanatul

Se realizează în perioada de timp recomandată în tabelul de mai jos, în funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice. Semănatul se realizează prin lucrările cu discul se realizează o serie de lucrări de arătură la adâncimea de 20-25 cm realizată cu defoliant și săpată, urmând o serie de semănări, urmata de o serie de lucrări de întreținere și de irigații. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Lucrări de întreținere

În timpul de mai se recomandă să se realizeze o serie de lucrări de întreținere și de irigații. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Recoltarea

Răpătoarea de toamnă se recoltă în funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Pentru irigații, răpătoarea se irigă în funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Pentru irigații, răpătoarea se irigă în funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

1.5 TEHNOLOGIA CULTURII LUCERNEI

1.5.1. Scopul tehnologiei este de a realiza o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte. În scopul acestui scop, trebuie realizat un plan de lucru în funcție de condițiile climatice și de condițiile de teren. În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

În funcție de condițiile de teren și de condițiile climatice, se recomandă să se realizeze o cultură ecologică, naturală, cu un randament ridicat și un consum redus de apă și îngrășăminte.

Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene. Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Solurile: În funcție de tipul de sol și de condițiile de creștere, se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Pregătirea terenului: Înainte de a fi utilizat, terenul trebuie să fie bine pregătit și să fie liber de buruieni și de resturile de culturi anterioare. Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Semănatul: Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene. Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Semănatul se execută la 12-15 cm între rânduri și la 20-22 kg ha semințe, la adâncimea de 1,5-2,0 cm. Îngrijirea culturii este în funcție de stadiul de dezvoltare al plantei. Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Erbicidarea: În primăvara de vegetație, discurarea și arătarea sunt metode eficiente pentru combaterea buruienilor. Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

În cazul unui grad de infestare ridicat, se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Pentru combaterea bolilor fungice și bacteriene, se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene. Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Pentru combaterea bolilor fungice și bacteriene, se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

În funcție de stadiul de dezvoltare al plantei, se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Pentru combaterea bolilor fungice și bacteriene, se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Recoltarea: Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene. Se recomandă să se folosească în mod regulat produsele de protecție fitosanitară pentru a preveni apariția bolilor fungice și bacteriene.

Producția: Rezultă din 3-4 coase în anul întâi, cantitatea de pășune la 16-20 tone

CONSIDERAȚII GENERALE DE MANAGEMENT

Factorii ajri de management:

- * Cantitatea de precipitații redusă și neuniformă în timpul verii
- * Nivelul adâncimii apei freate de 3-4 m
- * Pașunatul excesiv

Pentru schimbarea categoriei de folosință din arabil în pășune nu sunt necesare lucrări speciale de planificare, design și mentenanță care includ costuri suplimentare.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Pașunile au o productivitate medie - bună în unele cazuri datorită factorilor de mediu iar în alte cazuri datorită pașunatului excesiv determinat de faptul că suprafața ocupată cu pășune este mică comparativ cu numărul de animale din localitate.

Din această cauză este necesară extinderea suprafeței ocupată cu pășune în localitatea Gîrșu de Cîrs.

INCADRAREA TERENULUI ÎN CLASA DE CALITATE

ARABIL US 1, US 2 ȘI US 3 - CLASA DE CALITATE II
PĂȘUNE US 1, US 2 ȘI US 3 - CLASA DE CALITATE I

