



**Raport de Evaluare Nr. 246 / 27.02.2024 (afere
Contract servicii Nr. 14305 data 27.02.2024)**

Data Evaluării: 15.03.2024

Data raportului: 01.04.2024

**Scopul informării clientului asupra Valorii chiriei de piață
în vederea unei potențiale tranzacții de închiriere**

Client: PRIMĂRIA TĂȘNAD

Destinatar: PRIMĂRIA TĂȘNAD

**Proprietate: Terenuri extravilane cu destinația agricol de
tip pășune**

Adresa: Orașul Tășnad, județul Satu Mare



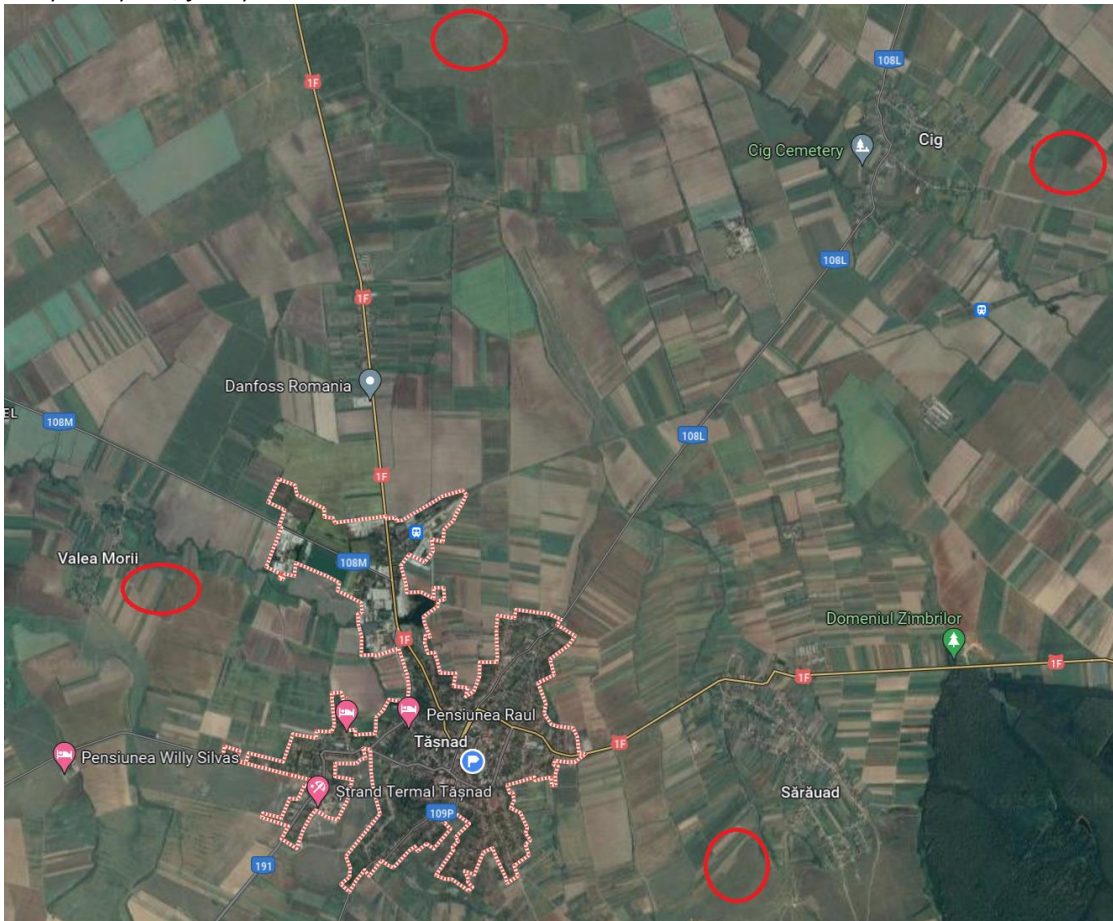
Cuprins

1	Introducere	4
1.1	Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante	4
1.2	Certificarea evaluatorului. Semnatura	12
1.3	Instabilitatea piețelor imobiliare și incertitudinea în evaluare sub efectele războiului din Ucraina	13
2	Premisele evaluării	14
2.1	Identificarea și competența evaluatorului	14
2.2	Identificarea clientului și a utilizatorului evaluării	14
2.3	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării	14
2.4	Definirea dreptului de proprietate	16
2.5	Bazele evaluării și Definiții	16
2.6	Data evaluării și Data raportului	18
2.7	Moneda raportului	18
2.8	Inspectia	18
2.9	Natura și sursa informațiilor	18
2.10	Condiții de evaluare și premise	19
2.11	Confidențialitate și restricții de utilizare	22
2.12	Conformitate cu Standardele ANEVAR 2022	22
3	Prezentarea proprietății	23
3.1	Identificarea proprietății	23
3.2	Drept de proprietate	24
3.3	Chiriasi	24
3.4	Localizare	25
3.5	Descrierea proprietății	28
3.6	Suprafete	47
3.7	Urbanism	47
3.8	Condiții	47
3.9	Pericolul de inundatii / cutremure	47
3.10	Investigații cu privire la subsol	48
3.11	Aspecte de protecția mediului	48
3.12	T.V.A.	48
4	Analiza de piață	49
4.1	Scurta prezentare economică generală	49
4.2	Piața specifică	50
5	Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)	64
6	Abordări în evaluare și Evaluare	65

6.1	Metodologie specifica de evaluare	65
6.2	Evaluare	90
7	Anexe	92
7.1	Anexa A - Harta amplasament	92
7.2	Anexa B – Fotografii	104
7.3	Anexa C – Documente	114

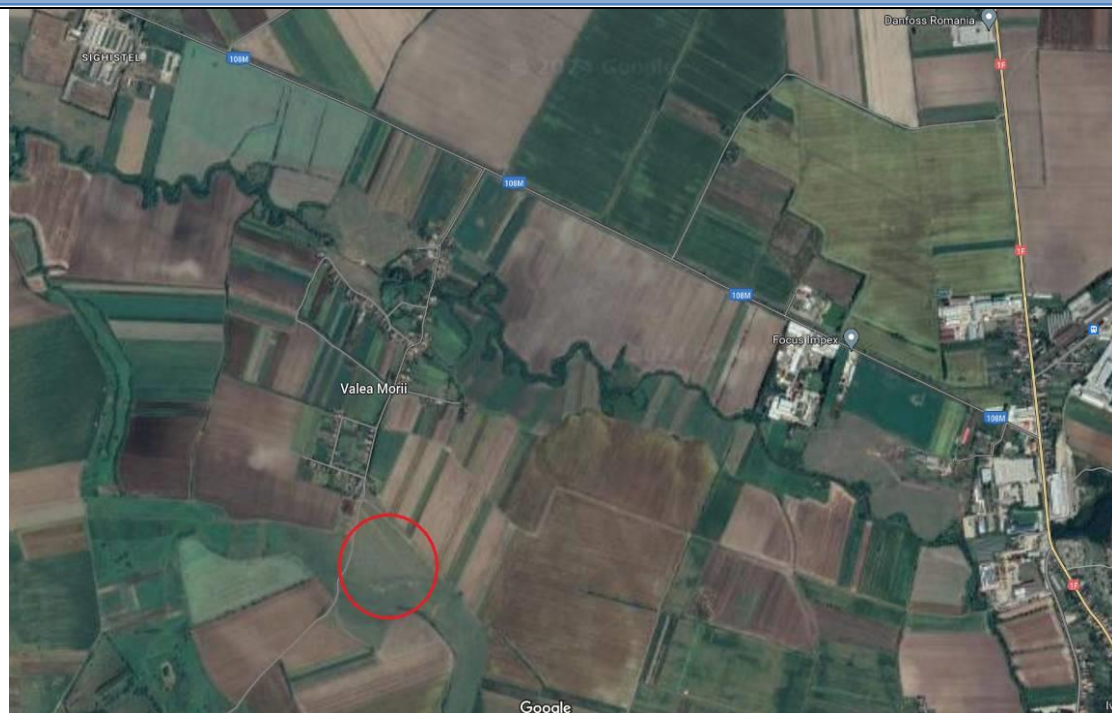
1 Introducere

1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client	PRIMĂRIA TĂȘNAD
Destinatar	PRIMĂRIA TĂȘNAD
Data evaluării	15.03.2024
Data raportului	01.04.2024
Scopul evaluării	Înțelegem că evaluarea vă este necesară în scopul informării clientului asupra Valorii chiriei de piață în vederea unei potențiale tranzacții de închiriere. Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.
Adresa	<p>Orașul Tășnad, județul Satu Mare</p>  <p>Sursa: https://www.google.com/maps/@47.4817771,22.610258,9484m/data=!3m1!1e3?entry=ttu</p>
Tipul proprietății	Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune

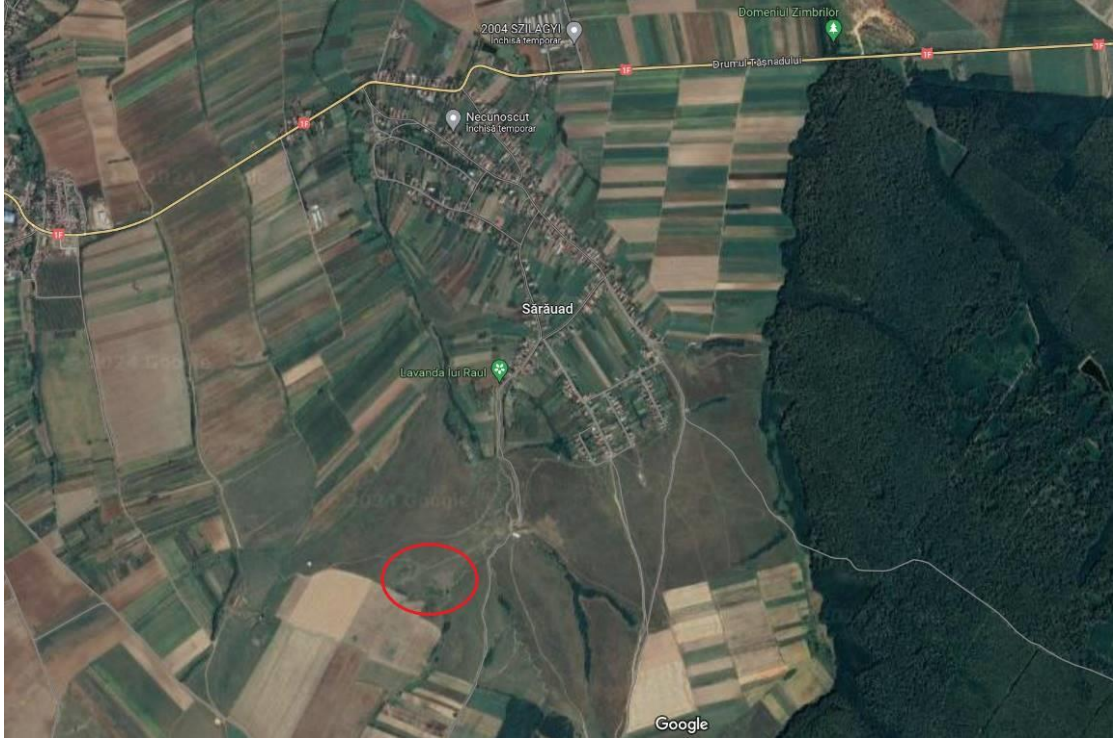



Numar cadastral / Carte funciara / Suprafata	<p>Terenuri Tășnad, sat Valea Morii:</p> <ul style="list-style-type: none">- Suprafața teren extravilan pășune de 5,96 ha (59.640 mp), Nr. parcelă 753- Suprafața teren extravilan pășune de 1,71 ha (17.073 mp), Nr. parcelă 790- Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.308 mp), Nr. parcelă 798- Suprafața teren extravilan pășune de 10,64 ha (106.387 mp), Nr. parcelă 801- Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.250 mp), Nr. parcelă 747- Suprafața teren extravilan pășune de 1,43 ha (14.333 mp), Nr. parcelă 755- Suprafața teren extravilan pășune de 0,64 ha (6.368 mp), Nr. parcelă 757 <p>Terenuri Tășnad, sat Sărăuad:</p> <ul style="list-style-type: none">- Suprafața teren extravilan pășune de 19,77 ha (197.728 mp), Nr. parcelă 2126- Suprafața teren extravilan pășune de 15,36 ha (153.625 mp), Nr. parcelă 2135 <p>Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad:</p> <ul style="list-style-type: none">- Suprafața teren extravilan pășune de 8,48 ha (84.783 mp), Nr. parcelă 342- Suprafața teren extravilan pășune de 20,93 ha (209.334 mp), Nr. parcelă 331- Suprafața teren extravilan pășune de 24,13 ha (241.254 mp), Nr. parcelă 348- Suprafața teren extravilan pășune de 24,92 ha (249.161 mp), Nr. parcelă 360- Suprafața teren extravilan pășune de 10,40 ha (104.031 mp), Nr. parcelă 362 Lot 1- Suprafața teren extravilan pășune de 52,38 ha (523.756 mp), Nr. parcelă 370 Lot 1- Suprafața teren extravilan pășune de 2,25 ha (22.532 mp), Nr. parcelă 370 Lot 3- Suprafața teren extravilan pășune de 5,95 ha (59.500 mp), Nr. parcelă 359/1- Suprafața teren extravilan pășune de 2,00 ha (20.011 mp), Nr. parcelă 359/2 <p>Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou:</p> <ul style="list-style-type: none">- Suprafața teren extravilan pășune de 6,89 ha (68.909 mp), Nr. parcelă 514- Suprafața teren extravilan pășune de 13,07 ha (130.662 mp), Nr. parcelă 516- Suprafața teren extravilan pășune de 5,27 ha (52.711 mp), Nr. parcelă 550- Suprafața teren extravilan pășune de 2,15 ha (21.521 mp), Nr. parcelă 554 <p>Terenuri Tășnad, sat Cig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Suprafața teren extravilan pășune de 9,59 ha (95.897 mp), Nr. parcelă 132- Suprafața teren extravilan pășune de 11,20 ha (111.988 mp), Nr. parcelă 130- Suprafața teren extravilan pășune de 7,2975 ha (72.975 mp), Nr. parcelă 98- Suprafața teren extravilan pășune de 8,09 ha (80.875 mp), Nr. parcelă 100- Suprafața teren extravilan pășune de 53,32 ha (533.204 mp), Nr. parcelă 109- Suprafața teren extravilan pășune de 3,63 ha (36.280 mp), Nr. parcelă 11- Suprafața teren extravilan pășune de 5,54 ha (55.377 mp), Nr. parcelă 21- Suprafața teren extravilan pășune de 8,28 ha (82.817 mp), Nr. parcelă 30
	Caracteristici fizice ale proprietatii:
Localizare	Orașul Tășnad, sat Valea Morii, în partea de sud a localității, cu acces din drumuri agricole




Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.4873563,22.5464091,1348m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

Acces	<p>Accesul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens
Artere principale de trafic în zonă	<p>Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drumul Județean DJ108M, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 1500 m de proprietatea subiect
Suprafața	<p>Terenuri Tășnad, sat Valea Morii, în suprafață totală de 36,04 ha (360.359 mp):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 5,96 ha (59.640 mp), Nr. parcelă 753 - Suprafața teren extravilan pășune de 1,71 ha (17.073 mp), Nr. parcelă 790 - Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.308 mp), Nr. parcelă 798 - Suprafața teren extravilan pășune de 10,64 ha (106.387 mp), Nr. parcelă 801 - Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.250 mp), Nr. parcelă 747 - Suprafața teren extravilan pășune de 1,43 ha (14.333 mp), Nr. parcelă 755 - Suprafața teren extravilan pășune de 0,64 ha (6.368 mp), Nr. parcelă 757
Grad de comasare	<p>Gradul de comasare este de 100%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 70%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)</p>
Bonitatea solului / Fertilitatea solului	<p>Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.</p>

Specificatii	<i>Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 36,04 ha (360.359 mp), fiind constituită din 7 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limiteze buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.</i>
Urbanism	<i>Având în vedere categoria de folosință înscrisă în Extrasul de Carte Funciară, presupunem că utilizarea viitoare și potențială a terenului este cea actuală de tip teren extravilan agricol cu destinația "arabil".</i>
Conditii	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră
Probleme legate de mediu	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră
Localizare	<p>Orașul Tășnad, sat Sărăuad, în partea de sud a localității, cu acces din drumuri agricole</p>  <p>Sursa: https://www.google.com/maps/@47.4641788,22.6252422,1152m/data=!3m1!1e3?entry=ttu</p>
Acces	<p>Accesul:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens
Artere principale de trafic în zonă	<p>Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drumul Național DN1F, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 2500 m de proprietatea subiect
Suprafața	<p>Terenuri Tășnad, sat Sărăuad, în suprafață totală de 35,14 ha (351.353 mp):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 19,77 ha (197.728 mp), Nr. parcelă 2126 - Suprafața teren extravilan pășune de 15,36 ha (153.625 mp), Nr. parcelă 2135
Grad de comasare	Gradul de comasare este de 100%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 70%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)

Bonitatea solului / Fertilitatea solului	Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.
Specificatii	Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 35,14 ha (351.353 mp), fiind constituită din 2 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limiteze buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.
Urbanism	Având în vedere categoria de folosință înscrisă în Extrasul de Carte Funciară, presupunem că utilizarea vitoare și potențială a terenului este cea actuală de tip teren extravilan agricol cu destinația "arabil".
Conditii	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră
Probleme legate de mediu	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră
Localizare	<p>Orașul Tășnad, zona Tășnadul Nou, în partea de nord-est a localității, la sud de satul Ghilești (comuna Căuaș), cu acces din drumuri agricole</p>  <p>Sursa: https://www.google.com/maps/@47.533067,22.5962761,3750m/data=!3m1!1e3?entry=ttu</p>

Acces	Accesul: - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens
Artere principale de trafic în zonă	Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal - Drumul Național DN1F, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 2500 m de proprietatea subiect
Suprafața	Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad, în suprafață totală de 151,44 ha (1.514.362 mp): - Suprafața teren extravilan pășune de 8,48 ha (84.783 mp), Nr. parcelă 342 - Suprafața teren extravilan pășune de 20,93 ha (209.334 mp), Nr. parcelă 331 - Suprafața teren extravilan pășune de 24,13 ha (241.254 mp), Nr. parcelă 348 - Suprafața teren extravilan pășune de 24,92 ha (249.161 mp), Nr. parcelă 360 - Suprafața teren extravilan pășune de 10,40 ha (104.031 mp), Nr. parcelă 362 Lot 1 - Suprafața teren extravilan pășune de 52,38 ha (523.756 mp), Nr. parcelă 370 Lot 1 - Suprafața teren extravilan pășune de 2,25 ha (22.532 mp), Nr. parcelă 370 Lot 3 - Suprafața teren extravilan pășune de 5,95 ha (59.500 mp), Nr. parcelă 359/1 - Suprafața teren extravilan pășune de 2,00 ha (20.011 mp), Nr. parcelă 359/2 Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou, în suprafață totală de 27,38 ha (273.803 mp): - Suprafața teren extravilan pășune de 6,89 ha (68.909 mp), Nr. parcelă 514 - Suprafața teren extravilan pășune de 13,07 ha (130.662 mp), Nr. parcelă 516 - Suprafața teren extravilan pășune de 5,27 ha (52.711 mp), Nr. parcelă 550 - Suprafața teren extravilan pășune de 2,15 ha (21.521 mp), Nr. parcelă 554
Grad de comasare	Gradul de comasare este de 80%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 70%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)
Bonitatea solului / Fertilitatea solului	Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.
Specificatii	Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 178,82 ha (1.788.165 mp), fiind constituită din 13 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limiteze buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.
Urbanism	Având în vedere categoria de folosință înscrisă în Extrasul de Carte Funciară, presupunem că utilizarea vitoare și potențială a terenului este cea actuală de tip teren extravilan agricol cu destinația "arabil".
Conditii	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră
Probleme legate de mediu	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră

<p>Localizare</p>	<p>Orașul Tășnad, sat Cig, în partea de est a localității, cu acces din drumuri agricole</p>  <p>Sursa: https://www.google.com/maps/@47.5248247,22.6509112,1640m/data=!3m1!1e3?entry=ttu</p>
<p>Acces</p>	<p>Accesul:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens
<p>Artere principale de trafic în zonă</p>	<p>Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drumul Județean DJ108L, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 1500 m de proprietatea subiect
<p>Suprafața</p>	<p>Terenuri Tășnad, sat Cig, în suprafață totală de 106,94 ha (1.069.413 mp):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 9,59 ha (95.897 mp), Nr. parcelă 132 - Suprafața teren extravilan pășune de 11,20 ha (111.988 mp), Nr. parcelă 130 - Suprafața teren extravilan pășune de 7,2975 ha (72.975 mp), Nr. parcelă 98 - Suprafața teren extravilan pășune de 8,09 ha (80.875 mp), Nr. parcelă 100 - Suprafața teren extravilan pășune de 53,32 ha (533.204 mp), Nr. parcelă 109 - Suprafața teren extravilan pășune de 3,63 ha (36.280 mp), Nr. parcelă 11 - Suprafața teren extravilan pășune de 5,54 ha (55.377 mp), Nr. parcelă 21 - Suprafața teren extravilan pășune de 8,28 ha (82.817 mp), Nr. parcelă 30
<p>Grad de comasare</p>	<p>Gradul de comasare este de 80%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 70%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)</p>
<p>Bonitatea solului / Fertilitatea solului</p>	<p>Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de</p>

	conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.
Specificatii	Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 106,94 ha (1.069.413 mp), fiind constituită din 8 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limiteze buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.
Urbanism	Având în vedere categoria de folosință înscrisă în Extrasul de Carte Funciară, presupunem că utilizarea vitoare și potențială a terenului este cea actuală de tip teren extravilan agricol cu destinația "arabil".
Conditii	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră
Probleme legate de mediu	Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră
Proprietar/i	Conform actelor de proprietate furnizate de catre Client, indică faptul că proprietatea care constituie obiectul acestui raport de evaluare este detinută în: - Situația din patrimoniul Orașului Tășnad de: - ORAȘUL TĂȘNAD - cota 1/1, bun propiu
Chirie / Arenda	Fără informații
Chiriasi	Fără informații

Valoare de Piata

Chiria de Piață data **15 Martie 2024**

(curs BNR la data de 15 Martie 2024, 1 EUR = 4,9707 LEI)

Suntem de parere ca Chiria de Piață a dreptului de proprietate asupra proprietatii la data de 15.03.2024, sub rezerva Ipotezelor si a comentariilor din prezentul Raport si din Anexe este:

ANALIZA FLUXURILOR DE NUMERAR												
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CASH FLOW PREVIZIONAT	122,244 lei	130,559 lei	139,115 lei	131,743 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei
ARENDA (LEI/HA)	342.5 lei/ha	365.8 lei/ha	389.8 lei/ha	369.1 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha

Vandabilitate

Performante viitoare	<ul style="list-style-type: none"> - Considerand toti factorii ce o influenteaza in momentul de fata, estimam o performanta medie a proprietatii pe viitor. - Prețul unui hectar de pășune în Români a crescut considerabil în ultimii ani. Nu vorbim despre arendă, redevență sau chirie – deși și acolo prețurile sunt majorate, ci de achiziția de pășune în proprietate.
----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Prețul unui hectar de pășune diferă în funcție de zonă și de poziționare, la fel ca și în cazul terenului arabil. Sunt la mare căutare pășunile cu acces ușor, cele care au surse de apă și cele cu expunere la soare, făcând posibile și investițiile în parcuri fotovoltaice. Baza la vânzarea pășunilor rămâne însă pășunatul, iar aici calitatea pășunii cântărește greu în prețul cerut de proprietari. - Prețul mediu al unui hectar de pășune se ridică la 2.000 de euro pe hectar, dacă analizăm ofertele oficiale publicate de Ministerul Agriculturii în secțiunea dedicată. Astfel, costul unei suprafețe de 273,4 hectare formată din patru loturi de pășune în localitatea Canop din județul Arad este scoasă la vânzare cu peste 2,7 milioane de lei (558.300 euro sau 2.000 de euro pe hectar). Vânzătorii sunt trei persoane fizice. Pe site-urile de anunțuri, prețurile pentru pășuni variază între 2.000 și 3.000 de euro pe hectar dacă ne referim de suprafețe cu destinații de pășunat. O astfel de ofertă am găsit în Târgu Bujor, județul Galați, unde o suprafață de 20 de hectare de pășune se vinde cu 2.900 de euro pe hectar. În județul Brașov, la Crizbav, o suprafață de 2,5 hectare de pășune în extravilan se vinde cu 1,1 euro pe mp, adică prețul unui hectar ajunge la 11.000 de euro, iar terenul este intabulat. Cea mai mare pășune scoasă la vânzare în acest moment are 405 hectare, fiind o suprafață compactă situată în zona de dealuri din Lunca Mureșului, județul Arad. Prețul total cerut este de 1.417.500 de euro, echivalentul a 3.500 de euro per hectar. Pășunea nu se vinde pe bucăți, doar toată suprafața. - Cu privire la numărul tranzacțiilor în scădere, considerăm că trendul se va menține în următorii ani. Vor fi tot mai puține tranzacții cu terenuri agricole pentru că în anii anteriori s-au vândut foarte multe. Mulți proprietari de suprafețe mici au vândut unor asociații sau cooperative, s-au format exploatații mari care sunt rentabile. Cei care vor mai vinde vor fi, în general, tot proprietari de suprafețe mici, pentru care exploatarea poate să nu fie atât de rentabilă.
Gradul de lichiditate	<ul style="list-style-type: none"> - Opinia evaluatorului este că proprietatea are lichiditate medie. - Proprietatea este plasată în segmentul de cumpărători din domeniul agricol, cu putere de cumpărare mare. - Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este la media pieței. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitor.
Considerații de piață	
Puncte tari / oportunități: <ul style="list-style-type: none"> - Locație foarte bună pentru pășunat și implicit creșterea animalelor - Dimensiuni satisfăcătoare - Zonă agricolă consacrată 	
Puncte slabe / riscuri <ul style="list-style-type: none"> - Schimbări rapide și Instabilitatea piețelor imobiliare și incertitudinea în evaluare sub efectele războiului din Ucraina - Fermierii au de înfruntat condiții mai puțin favorabile, după ce competiția grânelor mai ieftine din Ucraina le-a redus profitabilitatea atunci când prețurile internaționale erau totuși mai ridicate decât în prezent. 	

1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

Confirmăm că avem suficiente informații despre piețele actuale, că avem competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv și imparțial. Confirmăm faptul că Valuersgroup SRL

este membru corporativ autorizat al ANEVAR. Confirmăm de asemenea faptul că toți evaluatorii implicați în realizarea prezentului raport sunt membri autorizați ai ANEVAR.

<p><i>Raport întocmit de</i> Dragoș Bogdan Evaluator proprietăți imobiliare, evaluator bunuri mobile, membru titular ANEVAR Evaluator autorizat membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania</p>	
<p>VALUERSGROUP SRL Membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania</p>	

1.3 INSTABILITATEA PIEȚELOR IMOBILIARE ȘI INCERTITUDINEA ÎN EVALUARE SUB EFECTELE RĂZBOIULUI DIN UCRAINA

Războiul din Ucraina a adus dezechilibre puternice în sectorul agricol românesc, însă cele mai importante au fost consemnate pe piața cerealelor. Fermierii români au resimțit din plin aceste dezechilibre, confruntându-se cu o concurență neloială din partea produselor ucrainene, prețuri derizorii la cereale, pierderi de miliarde de euro, compensații minime din partea UE și multe constrângeri date de legislația europeană. MADR consideră că Uniunea Europeană ar trebui să se gândească foarte bine la statele care sunt afectate de războiul din Ucraina, iar pentru anumite produse agroalimentare unde există grad de auto-suficiență de 100% să poate fi interzise aceste importuri, "fie că vorbim de cereale, fie că vorbim de carne de pui, acolo unde România are grad de auto-suficiență de peste 100%". Potrivit datelor centralizate de MADR, pe baza informațiilor furnizate de ANSVSA și Autoritatea Vamală Română, România a importat anul trecut din Ucraina 210.654 de tone de grâu, 561.096 tone de porumb și 71.920 de tone de floarea - soarelui. Anul acesta, MADR nu a eliberat nicio licență de import pentru produse cu proveniență Ucraina, potrivit legislației în vigoare, astfel că până în prezent nu au fost realizate importuri în România de cereale ucrainene. Portul Constanța a stabilit în 2023 un nou record în ceea ce privește exporturile de cereale, cu o cantitate de 36 milioane de tone, în creștere cu 50% comparativ cu 2022, iar cerealele ucrainene au fost responsabile pentru aproximativ 40% din volumul total. Pe parcursul anului trecut, Ucraina a expedit aproximativ 14 milioane de tone de cereale prin portul Constanța, în creștere de la o cantitate de 8,6 milioane de tone pe întreg parcursul anului 2022.

2 Premisele evaluării

2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Confirmăm că avem suficiente informații despre piețele actuale, că avem competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluării în mod obiectiv și imparțial. Confirmăm faptul că Valuersgroup SRL este membru corporativ autorizat al ANEVAR. Confirmăm de asemenea faptul că toți evaluatorii implicați în realizarea prezentului raport sunt membri autorizați ai ANEVAR

Evaluator	DRAGOȘ BOGDAN
Autorizatia	Număr 12262 - valabil 2024
Firma	VALUERSGROUP SRL
Autorizatia membru corporativ	Număr 0672 - valabil 2024
Sediul evaluatorului si date de contact	Cluj-Napoca, strada Tazlău nr. 3/9, județul Cluj Telefon: +40745 898 043 E-mail: evaluari@valuersgroup.com

Confirmăm ca nu avem legatura sau implicare in subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea, alta decat contractul de prestari servicii in baza caruia s-a realizat prezenta evaluare sau eventual alte contracte in baza carora s-au realizat alte evaluari iar in cazul existentei unei implicari, aceasta este de o astfel de natura incat nu poate influenta valoarea furnizata de prezentul raport. Confirmăm de asemenea ca toti evaluatorii implicati in evaluare sunt competenti sa efectueze evaluarea.

2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORULUI EVALUARII

Client	PRIMĂRIA TĂȘNAD
Adresa	Tășnad, strada Lăcrămioarelor nr. 35, județul Satu Mare
CUI	3897122
Utilizator desemnat	PRIMĂRIA TĂȘNAD

Nicio alta persoana fizica sau juridica sau alta entitate in afara clientului si utilizatorului nu pot utiliza raportul, total si/sau partial, direct si/sau indirect.

2.3 OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUARII

2.3.1 Subiectul evaluării

Proprietatea evaluata	Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune
Numar cadastral	Terenuri Tășnad, sat Valea Morii: <ul style="list-style-type: none">- Suprafața teren extravilan pășune de 5,96 ha (59.640 mp), Nr. parcelă 753- Suprafața teren extravilan pășune de 1,71 ha (17.073 mp), Nr. parcelă 790- Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.308 mp), Nr. parcelă 798



- **Suprafața teren extravilan pășune de 10,64 ha (106.387 mp), Nr. parcelă 801**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.250 mp), Nr. parcelă 747**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 1,43 ha (14.333 mp), Nr. parcelă 755**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 0,64 ha (6.368 mp), Nr. parcelă 757**

Terenuri Tășnad, sat Sărăuad:

- **Suprafața teren extravilan pășune de 19,77 ha (197.728 mp), Nr. parcelă 2126**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 15,36 ha (153.625 mp), Nr. parcelă 2135**

Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad:

- **Suprafața teren extravilan pășune de 8,48 ha (84.783 mp), Nr. parcelă 342**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 20,93 ha (209.334 mp), Nr. parcelă 331**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 24,13 ha (241.254 mp), Nr. parcelă 348**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 24,92 ha (249.161 mp), Nr. parcelă 360**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 10,40 ha (104.031 mp), Nr. parcelă 362 Lot 1**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 52,38 ha (523.756 mp), Nr. parcelă 370 Lot 1**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 2,25 ha (22.532 mp), Nr. parcelă 370 Lot 3**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 5,95 ha (59.500 mp), Nr. parcelă 359/1**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 2,00 ha (20.011 mp), Nr. parcelă 359/2**

Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou:

- **Suprafața teren extravilan pășune de 6,89 ha (68.909 mp), Nr. parcelă 514**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 13,07 ha (130.662 mp), Nr. parcelă 516**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 5,27 ha (52.711 mp), Nr. parcelă 550**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 2,15 ha (21.521 mp), Nr. parcelă 554**

Terenuri Tășnad, sat Cig:

- **Suprafața teren extravilan pășune de 9,59 ha (95.897 mp), Nr. parcelă 132**
- **Suprafața teren extravilan pășune de 11,20 ha (111.988 mp), Nr. parcelă 130**

	<ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 7,2975 ha (72.975 mp), Nr. parcelă 98 - Suprafața teren extravilan pășune de 8,09 ha (80.875 mp), Nr. parcelă 100 - Suprafața teren extravilan pășune de 53,32 ha (533.204 mp), Nr. parcelă 109 - Suprafața teren extravilan pășune de 3,63 ha (36.280 mp), Nr. parcelă 11 - Suprafața teren extravilan pășune de 5,54 ha (55.377 mp), Nr. parcelă 21 - Suprafața teren extravilan pășune de 8,28 ha (82.817 mp), Nr. parcelă 30
Adresa	Orașul Tășnad, județul Satu Mare
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate deplin
Ipozeze speciale / Specificații	fără

2.3.2 Scopul evaluării

Intelegem ca evaluarea va este necesara în **scopul informării clientului asupra Valorii chiriei de piață în vederea unei potențiale tranzacții de închiriere.** Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.3.3 Instrucțiunile evaluării

În conformitate cu **Contratul de prestări servicii cu PRIMĂRIA TĂȘNAD, Contract servicii Nr. 14305 data 27.02.2024,** am evaluat proprietatea subiect a prezentului raport de evaluare „Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune”, deținută în proprietate absolută. Intelegem ca evaluarea va este necesara în **scopul informării clientului asupra Valorii chiriei de piață în vederea unei potențiale tranzacții de închiriere.**

Prezentul în conformitate cu numirea pentru realizarea raportului de evaluare pentru **PRIMĂRIA TĂȘNAD.**

Valoarea rezultata in prezentul raport este valabila numai la data evaluarii si precizam ca la orice alta data valoarea ar putea fi diferita din cauza posibilelor schimbari materiale in conditiile pietei sau in caracteristicile proprietatii.

2.4 DEFINIREA DREPTUL DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate evaluat este un **drept de proprietate absolut, care conform „SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare,, din Standardele de Evaluare – ediția 2022,** spune: „Un drept asupra proprietății imobiliare conferă proprietarului dreptul de a poseda, folosi sau ocupa sau de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului de proprietate: drept absolut, drept subordonat, drept de folosință”.

2.5 BAZELE EVALUARII SI DEFINITII

2.5.1 Tipul valorii

În conformitate cu contractul în baza căruia a fost realizat prezentul raport de evaluare, valoarea estimată este Chiria de piață, conform definițiilor din standardele de evaluare ANEVAR - SEV 100. Chiria de piață – conform SEV 100 Cadru general: “ Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi

închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”.

2.5.2 Bazele evaluari

Datorita naturii sale, opinia noastra privind Chiria de Piață e obtinuta in principal prin:

- **Abordarea prin Venit – Fluxul de numerar** a Chiriei de Piață este considerată cea mai potrivită având în vedere tipul valorii stabilit și natura proprietății subiect de a genera venit. Mai mult, aceasta abordare a fost folosită în mod obișnuit în ultimii ani pentru acest tip de proprietăți imobiliare.

iar prin:

- **Abordarea prin Piață – Comparații directe.** Sursele de informații pentru imobilele de comparație de la agențiile imobiliare colaboratoare, instituțiile și persoanele direct implicate în oferte și tranzacții sunt insuficiente și condiționate de multe elemente la arendarea terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune și prin urmare această metodă nu a putut fi utilizată.

În conformitate cu instrucțiunile primite de la client., ne-am angajat evaluarea pe următoarele baze: **Chiria de Piață**.

Secțiunea 2.5.2 a acestui Raport de evaluare prezintă tipul valorii și cadrul conceptual al acesteia. Proprietatea este descrisă în Secțiunea a III-a din prezentul Raport de Evaluare, iar Analiza de Piață în Secțiunea a IV-a și Abordările în Evaluare sunt prezentate în Secțiunea a VI-a. Evaluarea care urmează trebuie analizată în conjuncție cu toate secțiunile prezentului raport de evaluare.

2.5.3 Chiria de Piață

Chiria de Piață este definită în Standardul Ide Evaluare SEV 2022 și care aplică cadrul conceptual care a fost Conform Standardului de Evaluare SEV100 – Cadrul general – 2022.

„40.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

40.2 Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

40.3 Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

40.4 Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

40.5 În anumite împrejurări, estimarea chiriei de piață ar putea fi făcută pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei care se poate obține în condițiile contractului existent, acolo unde există astfel de condiții nemaifiind necesară luarea în considerare a unui contract de închiriere ipotetic).

40.6 La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.”

Chiria este definita în Standardul Ide Evaluare SEV 2022 și care aplică cadrul conceptual care a fost Conform Standardului de Evaluare SEV100 – Cadrul general – 2022.

„100.1 Chiria de piață este prezentată ca tip al valorii în SEV 104 Tipuri ale valorii.

100.2 Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, evaluatorii trebuie să ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

100.3 Chiria contractuală reprezintă chiria plătită în condițiile unui contract de închiriere existent. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.”

Chiria este definita în Standardul Ide Evaluare SEV 2022 și care aplică cadrul conceptual care a fost Conform Standardului de Evaluare SEV100 – Cadrul general – 2022.

„Renta funciară - Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/concesionare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.”

2.6 DATA EVALUARII SI DATA RAPORTULUI

Data de referință a evaluării este **15.03.2024**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Data raportului este **01.04.2024**.

2.7 MONEDA RAPORTULUI

Valoarea este exprimată în **EURO** și **LEI** și nu cuprinde taxa pe valoare adăugată. Cursul de schimb considerat este de **4,9707 Lei / 1 Euro**, cursul B.N.R. aferent datei estimării valorii.

2.8 INSPECTIA

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator Dragos Bogdan, reprezentant Valuersgroup S.R.L., în data de **15.03.2024**. Evaluatorul a putut realiza inspectia. La inspectie nu am fost însoțiti de către reprezentantul clientului. Limitele proprietății au fost identificate în baza actelor și planurilor de proprietate. Evaluarea noastră se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea noastră trebuie revizuită.

2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

În conformitate cu contractul în baza căruia a fost realizat prezentul raport de evaluare, Clientul ne-a pus la dispoziție următoarele documente, pe care se va baza evaluarea:

- Situația din patrimoniul Orașului Tășnad
- Studiu pedologic pentru amenajament pastoral

- Studiu agrochimic amenajament pastoral
- Plan de fertilizare și amendare

Evaluatorul nu a primit informații la data inspecției cu privire la:

- Suprafețele și localizarea pășunilor, conform Situația din patrimoniul Orașului Tășnad
- Structura și calitatea stratului vegetal aferent pășunilor

2.10 CONDIȚII DE EVALUARE SI PREMISE

Urmatoarele sunt condițiile și premisele în baza cărora sunt pregătite în mod normal evaluările și rapoartele noastre și formează parte integrantă din desemnarea noastră împreună cu Scrisoarea de Angajament aferentă și cu Termenii și Condițiile VALUERSGROUP SRL. Dacă nu se menționează altfel în prezentul Raport de Evaluare, aceste condiții și premise se aplică evaluării/evaluărilor care fac subiectul prezentului Raport de Evaluare. Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul sau abordarea în sine privind evaluările noastre pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca „presupunere considerată reală”. În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluarea/evaluările noastre va fi revizuită.

2.10.1 Baza/bazele evaluării

Proprietatea a fost evaluată în baza/bazele stabilite la Secțiunea 2.5.1 din prezentul Raport de Evaluare și definite la Secțiunea 2.5.2 din prezentul Raport de Evaluare.

2.10.2 Proprietate

În cazul în care consultantul dumneavoastră juridic nu indică altfel, am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă și este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite. De asemenea, am presupus că proprietatea nu este ipotecată, nu este grevată de datorii sau de alte sarcini.

Dacă a fost pus la dispoziție un Certificat de Proprietate, am prezentat conținutul acestuia în evaluarea noastră. În afara de cele dezvăluite prin orice astfel de Certificat de Proprietate sau de referințele din Raportul nostru de Evaluare, am plecat de la Premisa că proprietatea este bună și vandabilă și este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobisnuite. De asemenea, am presupus că proprietatea nu este ipotecată, este grevată de datorii sau de alte sarcini.

Acolo unde Raportul de Evaluare include planuri ale locației, acestea au fost furnizate de Client doar în scopul identificării, înțelegând extinderea dreptului de proprietate în baza inspecțiilor la amplasament sau a copiilor planurilor de proprietate furnizate nouă. Dacă este necesară verificarea acuratetei acestor planuri, trebuie să adresați această problemă solicitanților dumneavoastră.

2.10.3 Condiții și materiale daunatoare

Condiția VALUERSGROUP SRL sau a unei companii afiliate sau a oricărui angajat calificat care oferă consultanță și opinii cu privire la valoare este că clientul și/sau terțele părți (fie menționate nouă sau nu) să accepte faptul că Raportul de Evaluare nu se referă la și nu oferă garanții cu privire la condiția de structură, la fundații, sol și servicii.

Evaluarea noastră a avut în vedere condiția generală a proprietății așa cum se poate observa din inspecția pentru evaluare. Dacă a fost asumată o condiție separată sau un studiu structural, care ne-au fost puse la dispoziție, am

reflectat asupra conținutului raportului studiului în evaluarea noastră, și am discutat raportul cu inspectorul care a realizat studiul.

Am pornit de la Premisa că capacitatea de susținere a sarcinilor de către locația unde este situată proprietatea este suficientă pentru a susține construcția de clădiri sau pentru a susține construcția în sine. De asemenea, am pornit de la Premisa că nu există servicii situate pe sau care să traverseze locația într-un punct care ar putea împiedica dezvoltarea sau care ar face dezvoltarea foarte costisitoare, și că nu există condiții de sol nefavorabile și nici nu sunt prezente ramăsite arheologice care ar putea afecta negativ ocuparea prezentă sau viitoare, dezvoltarea sau valoarea proprietății.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente în afara celor de proprietate și cadastrale, iar prin urmare am făcut următoarele presupuneri:

1. Terenul nu este traversat de nicio conductă subterană, cabluri sau alte rețele.
2. Terenul nu este traversat de niciun fel de cablu aerian sau rețea de orice fel.
3. Terenul are studii topografice și geologice realizate și pot oferi o capacitate de susținere aferentă construcțiilor, fără a fi necesare lucrări speciale pentru fundații. Nu am primit niciun studiu de sol, totuși, în scopul acestui raport, am presupus o capacitate normală de susținere a solului. Dacă această presupunere se dovedește a fi incorectă, ne rezervăm dreptul de a ne schimba evaluarea în consecință.

2.10.4 Echipamente

Nu este cazul.

2.10.5 Ariile clădirilor

Nu este cazul.

2.10.6 Probleme legate de mediu

Nu am realizat cercetări cu privire la problemele de mediu sau cele referitoare la contaminare sau inundații, dar am avut în vedere rapoartele de mediu disponibile (dacă există) la care se face referire în Secțiunea 2 din prezentul Raport de Evaluare. Totuși, nu am realizat un studiu de impact asupra mediului. Dacă din cercetările noastre a reieșit că proprietatea nu este afectată prin contaminare, inundație sau alte probleme de mediu, atunci, dacă nu ne-ati instruit altfel, evaluarea noastră se bazează pe Premisa că nu există nicio contaminare sau alte probleme de mediu legate de proprietate care ar putea afecta valoarea acesteia.

2.10.7 Cerințe statutare și planificare

Am presupus că nu există propuneri de autostrăzi, scheme de dezvoltare comprehensivă sau alte planificări aferente care să poată afecta valoarea proprietății. De asemenea, am încercat să constatăm dacă există aplicații anterioare privind planificarea care să poată afecta proprietatea, și dacă acestea sunt listate sau incluse în Zonele de Protecție. De asemenea, am încercat să verificăm utilizarea permisă a proprietății și am încercat să obținem copii ale autorizațiilor de construire. Totuși, putem menționa faptul că nu va fi considerată corectă achiziționarea sau închirierea de către un client a proprietății fără realizarea unor cercetări formale pentru a obține mai multe informații în acest sens.

2.10.8 Inchirierea

Nu am realizat investigații cu privire la posibilitatea financiară a chiriei/chiriasilor. Dacă nu am fost instiintati sau dacă nu am fost sfatuiti altfel, am pornit de la Premisa ca: Dacă o proprietate este ocupată prin închiriere, atunci chiriasii au posibilitatea financiară de a-și îndeplini obligațiile, și nu există restante materiale cu privire la chirie sau la taxele pentru servicii, nu există încălcări ale înțelegerilor, dispute actuale sau anticipate cu chiriasul. Totuși, evaluarea noastră reflectă percepția generală a pieței cu privire la valoarea creditului pentru tipul de chirie care ocupă în prezent sau este responsabil pentru îndeplinirea angajamentelor privind închirierea, sau care va ocupa proprietatea în viitor. De asemenea, am pornit de la Premisa că indiferent dacă revizuirea chiriei sau reînnoirea închirierii vor fi realizate sau sunt iminente, cu majorări anticipate în urma revizuirii, toate notificările vor fi transmise valabil în limitele de timp stabilite.

2.10.9 Aspecte juridice

Aspectele juridice și mai ales interpretarea chestiunilor legate de dreptul de proprietate și chirie, pot avea un aport semnificativ asupra valorii dreptului de proprietate evaluat. Nu se va accepta nicio responsabilitate sau obligație pentru interpretarea poziției juridice a clientului nostru sau a altor părți. Dacă ne exprimăm o opinie legată de problemele juridice care afectează evaluarea, atunci o astfel de opinie trebuie să fie supusă verificării de către client cu ajutorul unui avocat calificat. În acest caz, nu ne asumăm nicio răspundere sau obligație pentru interpretarea corectă a poziției juridice a clientului sau a altor părți cu privire la evaluarea proprietății și Raportul nostru de Evaluare va include o declarație în acest sens.

2.10.10 Informarea

Am pornit de la Premisa că informațiile furnizate de dumneavoastră, Clientul și de consultanții dumneavoastră profesioniști cu privire la proprietatea pe care am evaluat-o sunt integrale și corecte. Am pornit de la Premisa că ne-au fost puse la dispoziție, și că sunt actualizate toate detaliile cu privire la toate chestiunile legate de valoare pe care dumneavoastră le cunoașteți și afiliații dumneavoastră le cunosc, cum sunt locuințele de închiriat în viitor, revizuirea chiriei, alte cerințe conform legii și deciziei de planificare.

2.10.11 Deducerea costurilor de achiziție speculative

Valoarea Justă pe care o atribuim proprietății nu reflectă nicio taxă de timbru sau cost al cumpărătorului.

2.10.12 Impozitarea

Nu am realizat nicio ajustare care să reflecte vreo obligație privind impozitarea care poate reieși la instrainare, și nici pentru costurile asociate instrainării de către proprietar. Mai mult, nu am luat în considerare obligația de achitare a taxelor guvernamentale sau de altă natură sau a impozitelor care pot să apară la instrainare.

2.10.13 Proprietati in curs de dezvoltare sau care necesita restaurare

Dacă nu se menționează altfel în Raportul de Evaluare, ne-am bazat pe informații legate de costurile de construire și costurile aferente construirii, privind atât activitatea finalizată cât și munca necesară pentru finalizare, împreună cu data de finalizare, așa cum acestea au fost prevăzute de către proprietar sau de consultanții săi profesioniști. Dacă nu se menționează altfel în Raportul de Evaluare, evaluarea noastră cu privire la clădirea finalizată s-a bazat pe Premisa că toate lucrările de construire au fost realizate în mod satisfăcător conform contractului și specificațiilor de construire, standardelor actuale și oricărui coduri relevante de practică. De asemenea, am pornit de la Premisa că

echipa profesionala si contractantii isi vor asuma obligatia de prudenta si diligenta si toate garantiile aferente care vor fi transferate tertelor parti.

2.11 CONFIDENTIALITATE SI RESTRICTII DE UTILIZARE

Conținutul acestui Raport de Evaluare inclusiv cel al Anexelor („conținutul”) este confidențial si nu poate fi dezavaliat total sau partial de catre Client si/sau Utilizator, catre nicio terta parte. Nu ne asumăm nicio răspundere față de nicio altă parte inafara Clientului în ceea ce privește întregul conținut sau orice parte a conținutului acestora. Doar Clientului si Utilizatorului pot utiliza raportul si doar acestia se pot baza pe acesta, pe parti ale acestuia sau pe informatii incluse in acesta. Raportul poate fi folosit doar pentru realizarea Scopului. Raportul, total si/sau partial, direct si/sau indirect, NU poate fi publicat si/sau difuzat si/sau dezvaluit fara acordul prealabil al Evaluatorului. Fara a afecta generalitatea celor anterior mentionate, acest Raport de evaluare, sau orice parte a acestuia, poate fi reprodus sau menționat în orice document, circulară sau declarație, sau conținutul său, sau orice parte a acestuia, poate fi divulgat verbal sau prin alte metode unui terț, numai după obținerea aprobării prelabile scrise a Evaluatorului în ceea ce privește forma și contextul publicării sau divulgării respective.

2.12 CONFORMITATE CU STANDARDELE ANEVAR 2022

Confirmam ca evaluarea a fost realizata in conformitate cu **Standardele ANEVAR 2022**, care au urmatoarele componente:

- Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, in particular am respectat prevederile:
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de Evaluare (GME);
- Ghidurile Metodologice de Evaluare 2022
 - GEV 530 – Determinarea valorii pe termen lung a bunurilor imobile
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Angajamentul nostru este limitat dupa cum urmeaza:

- Nu am desfasurat investigatii oficiale in legatura cu drepturile de proprietate asupra proprietatii, ci ne vom baza pe informatiile furnizate de reprezentantii dvs. legali.
- Nu am desfasurat investigatii oficiale la Autoritatile Locale de Urbanism cu privire la situatia urbanistica a proprietatii, ci ne vom baza pe informatiile furnizate de dvs.
- Nu am desfasurat investigatii oficiale la Autoritatile Locale de Mediu cu privire la situatia proprietatii in ceea ce priveste mediul.
- Nu am desfasurat investigatii oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informatii sau document pus la dispozitie de catre Client, si vom presupune ca toate acestea sunt corecte si valide, si daca acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastra va fi revizuita

3 Prezentarea proprietății

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea evaluata	Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune
<p>Numar cadastral</p>	<p>Terenuri Tășnad, sat Valea Morii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 5,96 ha (59.640 mp), Nr. parcelă 753 - Suprafața teren extravilan pășune de 1,71 ha (17.073 mp), Nr. parcelă 790 - Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.308 mp), Nr. parcelă 798 - Suprafața teren extravilan pășune de 10,64 ha (106.387 mp), Nr. parcelă 801 - Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.250 mp), Nr. parcelă 747 - Suprafața teren extravilan pășune de 1,43 ha (14.333 mp), Nr. parcelă 755 - Suprafața teren extravilan pășune de 0,64 ha (6.368 mp), Nr. parcelă 757 <p>Terenuri Tășnad, sat Sărăuad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 19,77 ha (197.728 mp), Nr. parcelă 2126 - Suprafața teren extravilan pășune de 15,36 ha (153.625 mp), Nr. parcelă 2135 <p>Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 8,48 ha (84.783 mp), Nr. parcelă 342 - Suprafața teren extravilan pășune de 20,93 ha (209.334 mp), Nr. parcelă 331 - Suprafața teren extravilan pășune de 24,13 ha (241.254 mp), Nr. parcelă 348 - Suprafața teren extravilan pășune de 24,92 ha (249.161 mp), Nr. parcelă 360 - Suprafața teren extravilan pășune de 10,40 ha (104.031 mp), Nr. parcelă 362 Lot 1 - Suprafața teren extravilan pășune de 52,38 ha (523.756 mp), Nr. parcelă 370 Lot 1 - Suprafața teren extravilan pășune de 2,25 ha (22.532 mp), Nr. parcelă 370 Lot 3 - Suprafața teren extravilan pășune de 5,95 ha (59.500 mp), Nr. parcelă 359/1 - Suprafața teren extravilan pășune de 2,00 ha (20.011 mp), Nr. parcelă 359/2 <p>Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 6,89 ha (68.909 mp), Nr.

	<p>parcelă 514</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 13,07 ha (130.662 mp), Nr. parcelă 516 - Suprafața teren extravilan pășune de 5,27 ha (52.711 mp), Nr. parcelă 550 - Suprafața teren extravilan pășune de 2,15 ha (21.521 mp), Nr. parcelă 554 <p>Terenuri Tășnad, sat Cig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suprafața teren extravilan pășune de 9,59 ha (95.897 mp), Nr. parcelă 132 - Suprafața teren extravilan pășune de 11,20 ha (111.988 mp), Nr. parcelă 130 - Suprafața teren extravilan pășune de 7,2975 ha (72.975 mp), Nr. parcelă 98 - Suprafața teren extravilan pășune de 8,09 ha (80.875 mp), Nr. parcelă 100 - Suprafața teren extravilan pășune de 53,32 ha (533.204 mp), Nr. parcelă 109 - Suprafața teren extravilan pășune de 3,63 ha (36.280 mp), Nr. parcelă 11 - Suprafața teren extravilan pășune de 5,54 ha (55.377 mp), Nr. parcelă 21 - Suprafața teren extravilan pășune de 8,28 ha (82.817 mp), Nr. parcelă 30
Adresa	Orașul Tășnad, județul Satu Mare
Dreptul evaluat	Dreptul de proprietate deplin
Ipoteze speciale / Specificații	fără

3.2 DREPT DE PROPRIETATE

Conform actelor de proprietate furnizate de către Client, indică faptul că proprietatea care constituie obiectul acestui raport de evaluare este detinută în:

- **Situația din patrimoniul Orașului Tășnad**
de:
- **ORAȘUL TĂȘNAD - cota 1/1, bun propriu**

Conform standardelor de evaluare, evaluarea noastră este realizată pe ipoteza că nu există sarcini sau litigii de orice natură legate de proprietatea care face obiectul prezentei evaluări și că dreptul de proprietate poate fi transferat în mod liber și negrevat. Presupunem de asemenea că proprietatea este deținută în proprietate absolută, este liberă de rente funciare, restricții de folosire sau ocupare și de orice alte restricții care îi pot afecta valoarea. Recomandăm ca situația legală să fie analizată de către specialiști înainte oricărei posibile tranzacții al cărei subiect să fie proprietatea analizată.

3.3 CHIRIASI

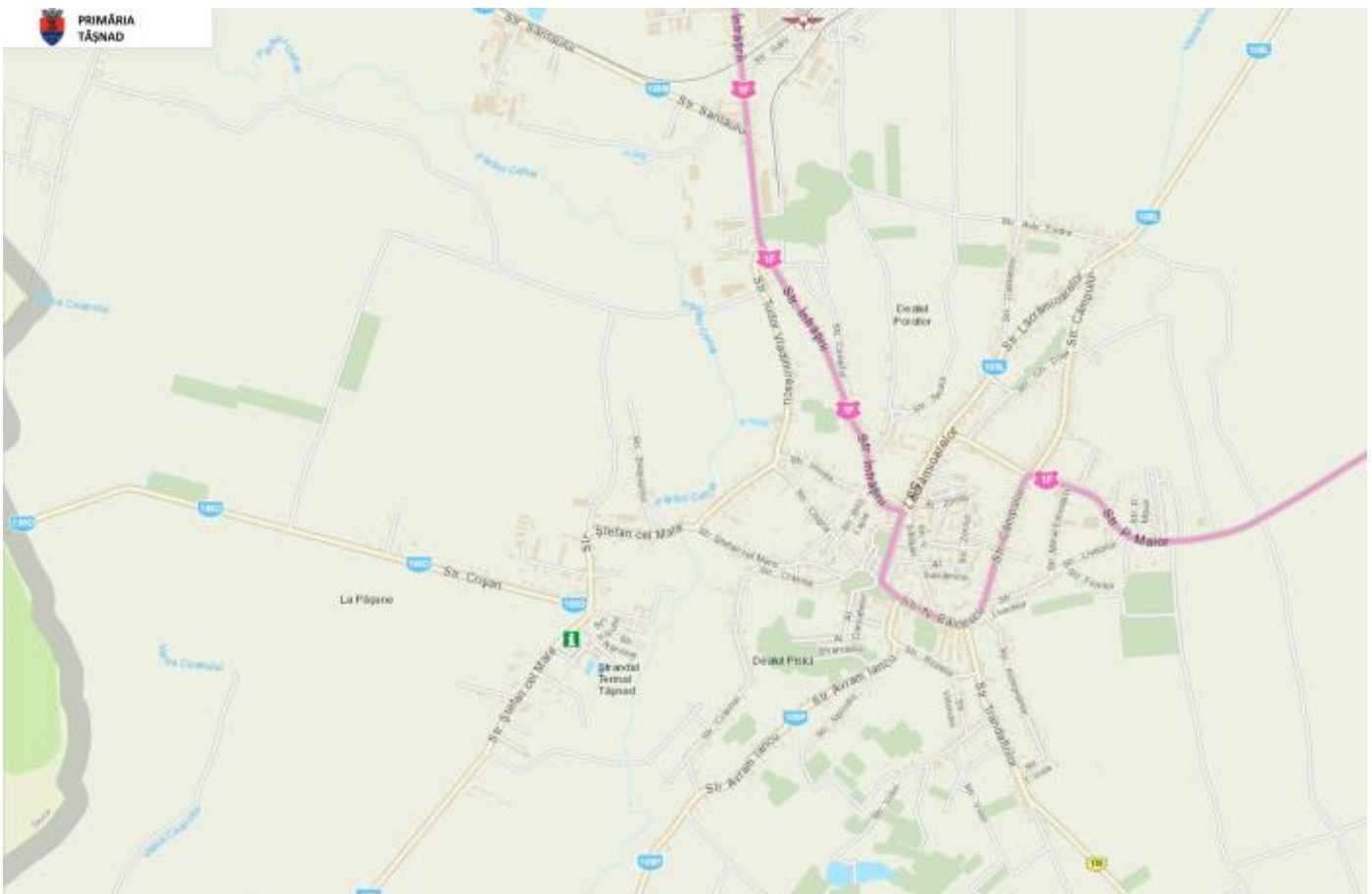
Conform informațiilor furnizate de client proprietatea nu este subiectul vreunui contract de închiriere

3.4 LOCALIZARE

3.4.1 Localitate

Orașul Tășnad, ca unitate administrativ-teritorială constituită 5 localități, este localizat în Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest a României, având ca vecinătăți orașe precum Carei (26 km), Marghita (25,3 km), Șimleu Silvaniei (45 km), Arduș (37,3 km), Valea lui Mihai (47,0 km), Satu Mare (60 km), Săcueni (46,2 km), Cehu Silvaniei (58,4 km), Zalău (58,2 km). Orașul Tășnad este a patra localitate urbană a județului, după Satu Mare, Carei și Negrești, fiind situat la 60 km de reședința județului Satu Mare și la 26 km de municipiul Carei. Spațiul integrat teritoriului tășnădean este localizat în partea de nord - vest a României, în compartimentul sudic al județului Satu Mare la intersecția paralelei de 47°46'38" latitudine nordică, cu meridianul de 22°58'20" longitudine estică. Altitudinea la care se află localitatea Tășnad este cuprinsă între 134 m (satul Valea Morii) și 229 m (vârful colinei pe care este amplasată o parte din intravilanul orașului). Stațiunea balneoclimaterică este situată în zona de contact dintre Câmpia Pirului și Câmpia Săcășeni cu Dealurile Viișoarei (Colinele Toglaciului), la 160 m altitudine, pe valea râului Cehal.

Având un teritoriu administrativ de 9.660 ha și o populație de 8.411 locuitori (conform Recensământul populației la 31.12.2011), Tășnadul ocupă poziția de oraș cu influență locală de polarizare de rangul II, în ierarhizarea sistemelor de așezări în cadrul Regiunii de Dezvoltare Nord Vest (Orașe cu influență locală II cuprind un număr redus de așezări urbane cu declin economic vizibil și cu un foarte slab ori absent potențial de polarizare (Nucet, Vașcău, Borșa, Cehu Silvaniei, Tășnad, etc.). Suprafața orașului Tășnad este de 9660 ha, structurate astfel: 7688 ha teren agricol și 1972 h neagricol, Din totalul suprafeței, 1397,89 ha este situat în intravilanul localității.



Sursa: <https://tasnad.map2web.eu/#>

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZA	CATEGORII DE FOLOSINȚA (HA) SITUAȚIA PROPUȘA 2010							TOTAL
	AGRICOL	NEAGRICOL					TOTAL NEAGRICOL	
	TOTAL AGRICOL	PADURI	APE	DRUMURI	CURȚI-CONSTRUCTII	NEPRODUCTIV		
EXTRAVILAN	6732,73	1104	221,43	150,95	0	53	1529,38	8262,11
INTRAVILAN	955,27	0	3,57	101,05	338	0	442,62	1397,89
TOTAL	7688	1104	225	252	338	53	1972	9660
% DIN TOTAL	79.59				20.41			100.00

Din punct de vedere al accesibilității, principalele axe de comunicație prin care se realizează conexiunea spațială cu localitățile învecinate sunt reprezentate de DN 1F (Zalău – Tășnad – Carei), DJ 191C (Tășnad – Marghita), DJ 108M, DJ 195D, DJ 109P, DJ 108L și calea ferată Jibou - Sărmășag - Tășnad - Carei.

Relieful

În orașul Tășnad sunt prezente prin forme specifice dealurilor joase în condițiile unei energii maxime de relief de 200 m. Ca urmare, peisajul colinar este prezent în partea centralsud estică a microregiunii acoperit cu păduri de foioase, terminat la contactul cu câmpia printr-un front de abrupt piemontan, contrastant peisagistic, mai ales în arealul orașului Tășnad, în imediata apropiere a amenajărilor pentru utilizarea apelor termale, dar și în cel al localității Pir, dublat și de utilitate și deci peisaj viticol. Forma de relief predominantă este câmpia, ceea ce indică existența unui potențial agrar ridicat și favorabilitatea exploatarea agricolă a terenului (treapta altimetrică de 120-150 m, deține 57,0%, iar suprafețele înscrise valorilor de 150-180 m altitudine ocupă 16,0% la nivelul teritoriului). Teritoriul Tășnadului face parte din extremitatea nord-estică a Depresiunii Panonice, formată la mijlocul neozoicului, prin fragmentarea și scufundarea sectorului cristalin din vestul Carpaților Occidentali, în urma unei evoluții convulsive extrem de interesantă care a contribuit enorm în procesul configurării peisajului actual al zonei. Spațiul localității Tășnad este poziționat la contactul dintre microplaca Pannonică și cea Transilvană, într-un loc structogenetic de profundă fracturare și dislocare tectonică pe fondul distensiei scoarței terestre în cursul tectogenezei din ultima perioadă geologică, cea terțiară. Particularitatea geologică esențială a regiunii este generată de caracterul de subsidență, de coborâre lentă a Câmpiei de Vest, fenomen manifestat în tot decursul cuaternarului. Principalele elemente tectonice cu impact local sau regional asupra manifestării unor fenomene hidro-morfologice de risc și a proceselor geomorfodinamice neliniare asociate (alunecări de teren, seismicitate) sunt determinate de aria de subsidență Moftin - Căuaș - Sânicolau de Munte - localizată în lungul cursului râului Ier și al văii Crasnei Vechi. Din punctul de vedere al stabilității solului, arealul orașului Tășnad este în proporție de peste 95% un teren stabil, doar 5% din suprafața totală prezintă zone de risc natural, respectiv cu alunecări de teren, cauza fiind de cele mai multe ori cantitatea mare de precipitații căzute în intervale de timp scurte sau topirea bruscă a zăpezilor abundente: Valea Cehalului, în perioada de primăvara – vara, la ploile abundente și de scurta durată, iese din albie atâta datorită cursului sinuos, dar și datorită albiei. Diferența mare de nivel, structura solului, exploatarea unor zăcăminte de argila (fără a lua măsura de siguranță), defrișarea unor livezi au dus la apariția în zona orașului Tășnad a 3 zone cu riscuri de alunecări, în zona de nord (fabrica de corpuri ceramice și cimitir), în zona de sud-vest (Dealul Pisicii) și în zona de sud (cariera de argila în zona viilor).

Apele de suprafață

Teritoriul administrativ al orașului Tășnad posedă însemnate resurse de apă, având în subsol un important zăcămint hidro-termo-mineral utilizat în scopuri de agrement și balnear. Rețeaua hidrografică a spațiului analizat este compusă din următoarele cursuri de apă: Pârâul Santău (Cehal), Pârâul Cean, Pârâul Valea Neagră, Pârâul Ciripicea și Pârâul Checheț. Apele de suprafață aparțin bazinului de recepție al Ierului (Eriului), artera principală fiind Pârâul Cehăluț (18,8 km lungime), cu un curs semitemporal, cu albia abia schițată în direcția SV – NE, conform înclinării terenului. Afluenții Pârâului Cehal sunt Pârâul Valea Neagră (3,7 km lungime), Pârâul Ciripicea (9,7 km lungime), Pârâul Valea Rațiului (3,7 km lungime), Pârâul Micăului (5,2 km lungime) și Pârâul Checheț (16,3 km lungime). Revărsarea, fenomenele de meandreare, precum și cursurile părăsite reclamă urgente lucrări de regularizare prin

recondiționarea sistemelor de canale de scurgere, deocamdată colmatate (Pârâul Santău). Drenajul subteran și de suprafață defectuos, datorită prezenței unor straturi de argile care împiedică infiltrarea în profunzime, influențează negativ acumularea rezervelor de apă necesare solului în perioada de vară. Aflate pe teritoriu de câmpie aceste cursuri de apă au caracteristici diferite de la nord la sud. În partea de nord a câmpiei, pâraiele au văi superficiale cu albie părăsite și terase îngropate, iar în partea de sud au numeroase meandre, lunci joase și sunt supuse adesea unor inundații (cele provocate de Pârâul Cehal, fiind de notorietate). Sistemul hidrografic al zonei include și o serie de lacuri (iazuri, bălți) ale căror atribute atractive nu pot fi neglijate, ci dimpotrivă, trebuie intens și polivalent valorificate, atât ca elemente pitorești ale peisajului, cât și prin activități nautice, pescuit, înot. Principalele acumulări de acest tip din Tășnad și localitățile învecinate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Denumire lac	Localizare	Suprafața, ha	Lungimea, m	Volum, mc	Funcția
Cornet	V.Timiș	0,5	-	10000	Atenuare
Ogrăzii	V.Huta	0,6	147	12000	Atenuare
Chegea	V.Săcășeni	0,4	137	8000	Atenuare
Tășnad I	Tășnad	1,8	68	36000	Piscicolă
Tășnad II	Tășnad		76		Piscicolă
Orbău	V.Sălciilor	1,0	157	18000	Piscicolă
Chereușa	V.Becheni	21,6	400	320000	Piscicolă
Birtokkut	Pir	1,2	98	9200	Piscicolă
Forintaș	Pir	0,8	80	10000	Piscicolă
Cânepiște	Pir	1,5	130		Piscicolă

Tabel: Caracteristicile acumulărilor de apă (lacuri, iazuri, bălți) de pe teritoriul UAT Tășnad

Sursa: Primăria Tășnad: Statutul Orașului Tășnad

Creșterea animalelor (Zootehnia)

Sectorul Creșterea animalelor (Zootehnia) are un potențial enorm pentru îmbunătățirea securității alimentare și reducerea sărăciei în zonele rurale iar creșterea productivității în acest sector depinde de eforturile de dezvoltare durabilă a agriculturii.

În România, la fel ca întregul sector agricol, creșterea animalelor, prezintă probleme structurale grave datorate unor cauze istorice, dar și actuale, cum sunt:

- fragmentarea excesivă a proprietății,
- productivități scăzute dar și autoconsumuri ridicate în ferme.
- nivelul producției animaliere este scăzut, ca efect al reducerii accentuate și constante a efectivelor de animale, a performanțelor slabe precum și a lipsei de competitivitate.

La nivel național, în perioada 1990-2013 efectivele totale de bovine au scăzut cu 59,18%, cele de porcine cu 66,22%, cele de ovine cu 35% iar efectivele de păsări cu 44%. Doar la caprine efectivele din 2013 le întrec pe cele din 1990 cu 30,65%. În contextul asigurării unor producții animaliere care să răspundă cerințelor interne de consum și al unor disponibilități pentru export, creșterea animalelor în România, vizează în egală măsură existența unor efective numeric corespunzătoare și o structură de rasă cu o valoare genetică ridicată

Performanța și capacitatea raselor de animale precum și calitatea constantă a plantelor de cultură sunt principali vectori de furnizare a materiei prime necesară procesării. Prezența animalelor într-o diversitate bogată a raselor, varietăților și liniilor este o caracteristică pozitivă pentru cei care trăiesc și lucrează în mediul rural și chiar pentru turism. În multe din zonele rurale defavorizate creșterea animalelor constituie baza activității economice. Pentru toate aceste motive, se acordă atenție protejării resurselor genetice animale. România are o foarte bogată diversitate de rase – peste 100 de rase de bovine, ovine, caprine, cabaline, porcine, păsări, albine și viermi de mătase. Multe din aceste rase, în prezent, au scăzut ca importanță economică, iar fără programe de intervenție pentru protecția lor, sunt amenințate cu dispariția. Prin Convenția pentru diversitate biologică (1992) România se

obligă să inițieze planuri de măsuri pentru salvarea de la dispariție a raselor amenințate cu dispariția. Convenția pentru diversitate biologică este un acord internațional major asupra protecției și utilizării durabile a biodiversității și acoperă toate ecosistemele și speciile de resurse genetice, având trei obiective principale: conservarea biodiversității, promovarea utilizării durabile a biodiversității și promovarea utilizării în comun a beneficiilor care rezultă din utilizarea resurselor genetice într-un mod corect și echitabil. Interesul crescătorilor de animale pentru o rasă care nu este competitivă economic scade și ca urmare efectivul de animale din rasa respectivă se poate reduce treptat, până la dispariția rasei.

Regiunea de Dezvoltare Nord-Vest deținea în anul 2018, un procent de 11.3% din totalul național al efectivului de animale, din care bovine 18.5%, porcine 13.4%, ovine 16.8%, caprine 7.7%, cabaline 10.6% și păsări 10.3%. De asemenea, RD N-V ocupa un onorant LOC 2 în ierarhia regiunilor la nivel național, în ceea ce privește numărul de bovine, ovine și caprine. Dar ca evoluție în perioada 2014-2018, s-au înregistrat scăderi ale efectivelor de animale pentru majoritatea categoriilor de animale, cu excepția efectivelor au scăzut în perioada 2014-2018, observăm o creștere a numărului de: bovine, ovine și caprine.

În UAT Orașul Tășnad, sectorul agricol este un reper important de dezvoltare economică, nu doar dezvoltării subsectorului de Culturi agricole, dar și prin contribuția subsectorului Creșterea animalelor, chiar dacă acesta înregistrează o influență mai mică, având în vedere ponderea mai mică de doar 1,3% a numărului de exploatații agricole numai cu efective de animale, în total sector agricol: (un număr de 19 exploatații agricole numai cu efective de animale din totalul de 1465 la nivel de UAT Orașul Tășnad). Structura numărului de exploatații agricole la nivelul Orașului Tășnad: 1465 exploatații agricole, 1117 Exploatații agricole cu suprafață agricolă utilizată și efective de animale, 329 Exploatații agricole numai cu suprafață agricolă utilizată și 19 Exploatații agricole numai cu efective de animale):

UAT	Total exploatații agricole -număr-	Din care:		
		Exploatații agricole cu suprafață agricolă utilizată și efective de animale -număr-	Exploatații agricole numai cu suprafață agricolă utilizată -număr-	Exploatații agricole numai cu efective de animale): -număr-
UAT Oraș TĂȘNAD	1465	1117	329	19

3.5 DESCRIEREA PROPRIETATII

A. Tipul proprietății

În multe regiuni ale lumii, terenurile dedicate producției de mărfuri agricole reprezintă activul economic major și, frecvent, singura bază economică a unei regiuni. Terenurile destinate utilizării agricole sunt astfel un subiect principal al serviciilor de evaluare dintr-o multitudine de motive, inclusiv transferul privat și public al proprietății, impozitare, determinarea garanțiilor pentru finanțare și studii economice, de utilizare a terenurilor și de investiții. Evaluările de încredere ale terenurilor agricole sunt esențiale pentru a asigura disponibilitatea capitalului necesar pentru a susține continuitatea bazei economice, pentru a promova utilizarea productivă a terenului, pentru a menține încrederea piețelor de capital și pentru a satisface nevoile de raportare financiară generală. Furnizarea de servicii de evaluare fiabile și precise pentru proprietățile agricole necesită ca Evaluatorul să aibă cunoștințe și înțelegere solide a elementelor fizice și economice care afectează capacitatea productivă a terenurilor agricole și valoarea mărfurilor produse pe acestea.

Caracteristicile fizice și economice ale terenurilor agricole diferă de cele ale mediilor neagricole sau urbane în grad de importanță.

- Solurile din mediul urban trebuie să fie adecvate pentru a suporta îmbunătățirile care le revin. În proprietățile agricole, solul este agentul principal în producție, variind în capacitatea sa de a susține o anumită cantitate dintr-o anumită marfă sau clasă de mărfuri.
- În mediile urbane, utilizarea economică a unei proprietăți și/sau a facilităților pe care aceasta le oferă poate rămâne neschimbată pe o perioadă de ani și poate fi chiar garantată prin aranjamente contractuale. În timp ce pentru unele proprietăți agricole, aceeași utilizare se poate extinde pe o durată lungă (de exemplu, pădurile recoltate după 25 de ani), pentru altele, beneficiile economice pot varia de la an la an, în funcție de mărfurile pe care proprietatea este capabilă să le producă.
- Fluxul de venit asociat proprietății agricole va varia de la an la an, în funcție de tipul de agricultură pentru care este utilizat, de mărfurile produse și de natura ciclică a piețelor de mărfuri.

Activele proprietății agricole pot fi clasificate astfel:

- Teren
- Îmbunătățiri structurale
- Instalatii si utilaje (atasate terenului)
- Instalatii si utilaje (neatasate terenului)
- Active biologice (alipite terenului)
- Active biologice (neatasate terenului)

B. Tipul solului

Solul este definit ca stratul de la suprafața scoarței terestre. Este format din particule minerale, materii organice, apă, aer și organisme vii. Este un sistem foarte dinamic, care îndeplinește multe funcții și este vital pentru desfășurarea activităților umane și pentru supraviețuirea ecosistemelor. Ca interfață între pământ, aer și apă, solul este o resursă neregenerabilă care îndeplinește mai multe funcții vitale, dintre care enumerăm:

- producerea de hrană/biomasă
- depozitarea, filtrarea și transformarea unor substanțe
- sursă de biodiversitate, habitate, specii și gene;
- servește drept platformă/mediu fizic pentru oameni și activitățile umane;
- sursă de materii prime;
- reprezintă un patrimoniu geologic și arheologic.

Calitatea terenurilor agricole cuprinde atât fertilitatea solului, cât și modul de manifestare a celorlalți factori de mediu față de plante. Din acest punct de vedere, terenurile agricole se grupează în 5 clase de calitate, diferențiate după nota medie de bonitare (clasa I –81-100 puncte și clasa V-a –1-20 puncte). Clasele de calitate ale terenurilor dau preabilitatea acestora pentru folosințele agricole. Numărul de puncte de bonitare se obține printr-o operațiune complexă de cunoaștere aprofundată a unui teren, exprimând favorabilitatea acestuia pentru cerințele de existență ale unor plante de cultură date, în condiții climatice normale și în cadrul folosirii raționale.

Specialiștii clasifică terenurile agricole într-una din cinci clase, în funcție de adecvarea sa pentru o gamă largă de activități agricole. Terenul de clasa 1 are puține constrângeri în ceea ce privește producția agricolă, astfel încât o gamă largă de culturi pot fi cultivate profitabil; în timp ce terenul din clasa 5 are constrângeri severe și este, în general, nepotrivit agriculturii. Principalele caracteristici ale acestor clase sunt descrise mai jos:

Clasa 1 (81-100 puncte)

Teren arabil potrivit pentru cultivare intensivă, unde constrângerile pentru un nivel ridicat susținut de producție agricolă sunt minore sau absente. Terenurile din clasa 1 au toate, sau aproape toate, următoarele caracteristici:

- Productivitatea este mare spre foarte mare pentru o gamă foarte largă de culturi de câmp adaptate zonei.
- Accesul la piețele locale și de export este satisfăcător.
- Există o infrastructură locală sau regională pentru a sprijini formele intensive de agricultură și este disponibilă o sursă de forță de muncă adecvată, dacă este necesar.

- Potențialul de conflict de utilizare a terenurilor cu vecinii ca urmare a practicilor agricole standard este scăzut.
- Pantele sunt plane până la foarte ușor înclinate.
- Solurile sunt adânci.
- Terenul este capabil să susțină o cultivare regulată.
- Profilul solului este bine drenat până la moderat bine drenat.
- Pericolul de eroziune este scăzut, astfel încât sunt necesare doar practici simple de gestionare a conservării solului pentru a proteja solurile de eroziune.
- Orice constrângeri fizice și chimice ale solului pot fi depășite economic pentru o gamă foarte largă de culturi de câmp.
- O extremă recurentă a climei nu afectează în mod serios productivitatea.
- Pierderile economice potențiale din cauza inundațiilor sunt foarte reduse, pe termen lung.
- Nivelul de constrângere economică din cauza unor factori precum buruienile, contaminarea locului și animalele sălbatice este foarte scăzut.

Clasa 2 (61-80 puncte)

Teren arabil potrivit pentru cultivarea obișnuită pentru culturi, dar nu este potrivit pentru cultivarea continuă. Are o adecvare moderată până la mare pentru agricultură, dar constrângerile edafice (factorii de sol) sau de mediu reduc nivelul general de producție și pot limita faza de cultură la o rotație cu pășuni însămânțate. Terenurile din clasa 2 au toate, sau aproape toate, următoarele caracteristici:

- Productivitatea este mare spre foarte mare pentru o gamă largă de culturi de câmp adaptate zonei.
- Accesul la piețele locale și de export este satisfăcător.
- Există o infrastructură locală sau regională pentru a sprijini formele intensive de agricultură și este disponibilă o sursă de forță de muncă adecvată, dacă este necesar.
- Potențialul de conflict de utilizare a terenurilor cu vecinii ca urmare a practicilor agricole standard este scăzut.
- Pantele sunt plane până la ușor înclinate.
- Solurile sunt adânci până la moderat adânci.
- Terenul este capabil să susțină o cultură regulată; cu toate acestea, pot fi necesare practici de conservare a solului.
- Profilul solului este fie moderat bine drenat, fie rapid drenat.
- Pericolul de eroziune este scăzut până la moderat, astfel încât ar putea fi necesar să se adopte măsuri de conservare a solului pentru a evita eroziunea.
- Orice constrângeri fizice și chimice ale solului pot fi depășite economic pentru o gamă largă de culturi de câmp.
- Este puțin probabil ca extremele recurente ale climei să afecteze productivitatea.
- Pierderile economice potențiale din cauza inundațiilor sunt reduse, pe termen lung.
- Nivelul de constrângere economică din cauza unor factori precum buruienile, contaminarea locului și animalele sălbatice este scăzut.

Clasa 3 (41-60 puncte)

Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente. Terenurile de clasa 3 sunt în mod caracteristic terenuri cu următoarele caracteristici:

- Productivitatea este mare pentru pășunile adaptate local și moderată pentru culturile bine adaptate zonei.
- Accesul la piețele locale și de export este satisfăcător.
- Infrastructura locală și regională pentru a sprijini forme extinse de agricultură este prezentă și este disponibilă o sursă de forță de muncă adecvată.
- Potențialul de conflict de utilizare a terenurilor cu vecinii ca urmare a practicilor agricole standard poate restricționa activitățile agricole. Pantele sunt nivelate până la moderat înclinate.
- Solurile sunt moderat adânci până la puțin adânci. Terenul are aptitudine moderată până la limitată pentru cultivare, astfel încât cultivarea este durabilă doar în rotație cu pășuni.
- Profilul solului este bine drenat spre imperfect drenat.
- Pericolul de eroziune este de la mic la mare, astfel încât pot fi necesare măsuri intensive de conservare a solului pentru a controla eroziunea pe termen lung.
- Proprietățile fizice și chimice ale solului pot limita productivitatea culturilor și a pășunilor.
- Extremele recurente ale climei pot afecta productivitatea.
- Potențialele pierderi economice din cauza inundațiilor sunt moderate, pe termen lung.
- Nivelul de constrângere economică din cauza unor factori precum buruienile, contaminarea locului și animalele sălbatice este moderat.

Clasa 4 (21-40 puncte)

Teren potrivit pentru pășunat, dar nu pentru cultivare. Agricultură se bazează pe pășuni autohtone sau pe pășuni îmbunătățite înființate folosind tehnici de lucru minim. Producția poate fi ridicată sezonier, dar nivelul general de producție este scăzut ca urmare a constrângerilor majore de mediu. Terenurile de clasa 4 au, în general, niveluri moderate până la ridicate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând productivitatea agricolă. Incapacitatea de a pregăti un pat de semințe cultivat pe aceste terenuri caracterizează limitările acestora. Trebuie remarcat faptul că un nivel sever până la extrem al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca Clasa 4 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente. Terenurile de clasa 4 sunt în mod caracteristic terenuri cu următoarele caracteristici:

- Nivelurile de productivitate pentru pășunile adaptate local sunt scăzute spre moderate; cu toate acestea, productivitatea pentru culturile de arbori selectate poate fi ridicată.
- Accesul la piețele locale și de export poate fi restricționat de locație.
- Infrastructura locală care să susțină forme extinse de agricultură este prezentă, cu toate acestea, resursele de muncă adecvate pot fi limitate.
- Potențialul de conflict de utilizare a terenurilor cu vecinii ca urmare a practicilor agricole standard poate restricționa activitățile agricole.
- Pantele sunt plane până la înclinate abrupte.
- Solurile sunt în mare parte puțin adânci.
- Terenul este impropriu pentru cultivare, dar se pot folosi tehnici minime de lucrare a solului pentru a stabili pășuni perene.
- Profilul solului este bine drenat până la slab drenat.
- Pericolul de eroziune este scăzut spre foarte mare; pot fi necesare măsuri intensive de conservare a solului, dar eroziunea poate fi încă semnificativă pe termen lung.
- Proprietățile fizice și chimice ale solului limitează creșterea culturilor și a pășunilor, iar nivelurile scăzute de productivitate limitează capacitatea de a gestiona economic această constrângere.
- Extremele recurente ale climei pot afecta productivitatea.
- Potențialele pierderi economice din cauza inundațiilor sunt mari, pe termen lung.
- Nivelul de constrângere economică din cauza unor factori precum buruienile, contaminarea locului și animalele sălbatice este ridicat.

Clasa 5 (1-20 puncte)

Teren nepotrivit agriculturii sau în cel mai bun caz potrivit doar pentru pășunat ușor. Producția agricolă este foarte scăzută sau nulă ca urmare a constrângerilor severe, inclusiv a factorilor economici care împiedică îmbunătățirea

terenurilor. Terenurile de clasa 5 suferă limitări extreme pentru producția agricolă. Aceste limitări pot fi una dintre următoarele caracteristici sau o combinație a acestora:

- Nivelurile de productivitate pentru toate tipurile de culturi agricole și pășuni sunt foarte scăzute.
- Accesul la piețele locale și de export poate fi foarte restricționat în funcție de locație.
- Infrastructura locală care să susțină forme extinse de agricultură ar putea să lipsească, precum și resursele de muncă adecvate.
- Se pot aștepta pante extreme.
- Profilul solului este foarte prost drenat.
- Pericolul de eroziune este extrem, iar controlul economic folosind măsuri convenționale de conservare a solului este impracticabil.
- Proprietățile fizice și chimice ale solului prezintă o limitare extremă a creșterii speciilor de plante agricole.
- Extremele recurente ale climei pot afecta serios productivitatea.
- Potențialele pierderi economice din cauza inundațiilor sunt mari, pe termen lung.
- Nivelul de constrângere economică din cauza unor factori precum buruienile, contaminarea locului, lemnul în picioare și animalele sălbatice este de la foarte mare la extrem.

Cernoziomurile se deosebesc prin caracterul acumulativ, bine humificat (la adâncimea de 80-100 cm conținutul de humus depășește 1%) structurat și afinat (molic). Regimul de umiditate – periodic percolativ și nepercolativ. Reacția solului este neutră sau slab alcalină. Cernoziomurile se formează sub păduri preponderant quarcete și cu înveliș ierbos. Profilul cernoziomului are caracter molic relativ humnificat. Cernoziomul ca tip este reprezentat de 5 subtipuri – argiloiluvial, levigat, tipic, carbonatic și vertic. Cernoziomurile argiloiluviale s-au format sub pădurile de stejar cu înveliș de ierburi bine dezvoltat, care contactează cu stepele mezofite. Orizontul de la suprafață este de tip molic, fără caractere de eluviere și doar slab pudrat cu SiO₂. Orizontul B în partea inferioară are caracter iluvial cu conținut mai ridicat de argilă fină, structură poliedrică, tasat. Cernoziomurile levigate se formează în condițiile stepelor mezofite ale zonei de silvostepă, dar se întâlnesc și sub păduri de stejar cu înveliș ierbos. Profilul are un caracter general molic, levigat, adică lipsit totalmente de carbonați. Ca regulă, prezența carbonaților (efervescenta) începe ceva mai jos de limita inferioară a orizontului B. Cernoziomurile tipice reprezintă subtipul modal al tipului. Se formează în condiții de stepă, uneori cu pîlcuri de stejar pufos. Orizontul A este bine humificat, structurat și afinat. Orizontul B este de tranziție, fiind mai slab humificat, cu structură grăunțoasă mare și bogat în diferite forme de carbonați. Subtipul se divizează în două: moderat humifere și slab humifere. Primele se formează sub stepele mezofite și xerofite cu pîlcuri de stejar pufos, iar ultimele se formează sub stepele xerofite cu comunități de negară și păiuș. Cernoziomurile carbonatice se formează în condițiile stepelor xerofite și doar parțial cu pîlcuri de stejar pufos. Sunt slab humificate ca cele precedente, cu structură mai puțin stabilă. Conțin carbonați chiar de la suprafață. Cernoziomurile vertice se formează în condiții de stepă, pe roci argiloase cu conținut ridicat de argilă fină. Orizontul A este molic, structurat, însă tasat, dur. Orizontul B, fiind și el în genere molic are caractere vertice – nuanțe verzui, structură bulgăroasă mare, fețe strălucitoare. După nivelul și conținutul carbonaților cernoziomurile vertice pot fi carbonatice, tipice sau levigate (caracter la nivel de gen).

C. Prezentarea caracteristicilor locale

Vegetația

Teritoriul se află situat în zona vegetației pădurilor de foioase, sub zona stejarului. Vegetația ierboasă este abundentă, speciile preferând condiții specifice care exprimă tocmai particularitățile edafice ale mediului. Fânețele dețin o floristică dependentă de regimul apei, astfel pe dealuri se găsesc : Festuca pratensis, Poa pratensis, Festuca valensioca, Bothriachloa ischaenum, Festuca rubra, Scilla silofia, iar pe fânețele mai joase afectate de excesul de umiditate apar Rum carex sp, Scyrpus sp, Symphytum officinale, Schoenoplectus lacustrus, Phragmites comunis, etc.

Terenurile agricole

Suprafața orașului Tășnad este de 9660 ha, din care 7688 ha teren agricol Suprafața de teren neagricol este de 1972 ha, Din totalul suprafeței, 1397,89 ha este situat în intravilanul localităților.

În orașul Tășnad sunt 1465 exploatații agricole, 1117 Exploatații agricole cu suprafață agricolă utilizată și efective de animale, 329 Exploatații agricole numai cu suprafață agricolă utilizată și 19 Exploatații agricole numai cu efective de animale.

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITATII DE BAZA	CATEGORII DE FOLOSINTA (HA) SITUATIA PROPUSA 2010							TOTAL
	AGRICOL	NEAGRICOL						
	TOTAL AGRICOL	PADURI	APE	DRUMURI	CURTI-CONSTRUCTII	NEPRODUCTIV	TOTAL NEAGRICOL	
EXTRAVILAN	6732,73	1104	221,43	150,95	0	53	1529,38	8262,11
INTRAVILAN	955,27	0	3,57	101,05	338	0	442,62	1397,89
TOTAL	7688	1104	225	252	338	53	1972	9660
% DIN TOTAL	79.59	20.41						100.00

Suprafața agricolă utilizată (hectare), este de 7.126,80 ha

Modul de folosinta pentru suprafata agricola	Ani				
	Anul 2010	Anul 2011	Anul 2012	Anul 2013	Anul 2014
Total	9660	9660	9660	<u>9660</u>	9660
Agricola	7688	7688	7688	<u>7688</u>	7688
Arabila	5623	5623	5623	<u>5623</u>	5623
Pasuni	1122	1122	1122	<u>1122</u>	1122
Finete	516	460	460	<u>460</u>	460
Vii si pepiniere viticole	63	63	63	<u>63</u>	63
Livezi si pepiniere pomicele	364	420	420	<u>420</u>	420
Terenuri neagricole total	1972	1972	1972	<u>1972</u>	1972
Paduri si alta vegetatie forestiera	850	850	850	<u>850</u>	850
Ocupata cu ape, balti	172	172	172	<u>172</u>	172
Ocupata cu constructii	370	370	370	<u>370</u>	370
Cai de comunicatii si cai ferate	520	520	520	<u>520</u>	520
Terenuri degradate si neproductive	60	60	60	<u>60</u>	60

Solurile

Solul, ca element de sinteză în cadrul peisajului, aflat în strânsă corelație cu celelalte componente naturale (substrat geologic, climat, vegetație), joacă un rol deosebit în ecuația - geoproductivă, deoarece contribuie la menținerea echilibrului geosistemic și condiționează valorificarea complexă a teritoriului (culturi agricole, viticultură, activități silvo-pastorale, turism, etc.). Prezența unui strat de sol continuu și fertil, induce teritoriului aspectul reconfortant al fertilității, materializat în dezvoltarea unei varietăți de plante naturale, de tipuri de culturi care, la nivelul de ansamblu al peisajului, generează policromie, diversitate, interes. Învelișul edafic al spațiului analizat se încadrează în următoarele categorii (S.R.T.S.- 2003): clasa cernisoluri, clasa cambisoluri și clasa luvisoluri. Acestea prezintă numeroase subtipuri care alternează pe spații restrânse, iar în asociații apar vertosoluri și histosoluri (soluri turboase). Repartiția tipurilor de soluri indică o proporție mai mare a eutricambisolurilor și luvisolurilor (46 %), urmate de cernoziomuri (42 %), iar suprafețele cele mai reduse sunt deținute de luvisoluri tipice și albice (11 %) și eutricambisoluri (1 %). Dintre toate aceste tipuri de sol, cernoziomurile nu necesită măsuri ameliorative speciale. Din punct de vedere pedogeografic, teritoriul localității se găsește în regiunea de câmpie și dealuri joase, aflată sub influența unui climat temperat de nuanță subatlantică, ceva mai umed decât cel obișnuit de stepă.

Stabilitatea solului: Sub aspect tehnologic, legat de lucrările hidroameliorative, se constată că un procent de 31% dintre soluri au o permeabilitate redusă, având coeficientul - $K \text{ cm/s} \times 10^{-6}$ sub 100. Solurile cu permeabilitate redusă se află în câmpiile joase (Câmpia Crasnei, Câmpia Ierului), iar cele cu permeabilitate bună se află mai ales în câmpiile drenate (Câmpia Săcășeni, Câmpia Pirului) și în dealurile piemontane.

Solurile de pășunat

Sectorul Creșterea animalelor (Zootehnia) are un potențial enorm pentru îmbunătățirea securității alimentare și reducerea sărăciei în zonele rurale iar creșterea productivității în acest sector depinde de eforturile de dezvoltare Solurile pe care se află pășunile de la U.A.T. Tășnad, județul Satu Mare aparțin următoarelor clase :

- PROTISOLURI – Aluviosol, 139,00 ha ;
- LUVISOLURI- Luvisoluri, 144,00 ha ;
- HIDRISOLURI-Gleiosol, 128,65 ha.

Mai pot fi întâlnite și alte tipuri de soluri cum ar fi :

- Preluvosol ;
- Vertosol ;
- Stagnosol ;
- Soloneț ;
- Antrosol.

Gruparea terenurilor în clase de pretabilitate la folosința ca pășune.

Gruparea a fost efectuată după modelul axelor 7-1 și 7-2 din metodologie făcându-se excluderea acelor factori care nu au impact în teritoriu. Gruparea este prezentată în tabelul nr. 2 din care se văd restricțiile terenului pentru pajiște. Aceste restricții sunt neameliorabile precum textura și precipitațiile medii anuale sau ameliorabile precum, neuniformitatea terenului, lucrări pentru prevenirea și combaterea excesului de apă, rezerva de humus. După natura și intensitatea restricțiilor de utilizare a terenului pentru pajiște s-au obținut 3 clase de pretabilitate pentru fiecare unitate de sol: clasa II-a cu U.S. 2, clasa a III-a cu U.S. 1, clasa a IV-a cu U.S.3. Formula unității de pretabilitate pentru fiecare unitate de sol este :

- U.S. 1 – AS eugc - G4 K3 - U2 - f - d7 - h3;
- U.S. 2 – LVst – W3K4 – U3- m – d7 – h3 ;
- U.S. 3 – GS eu – G6 K3 – U2 – f – d7 – h4

Gruparea pedoameliorativă a terenurilor în vederea amenajării

La acest capitol s-a făcut o grupare pedoameliorativă a terenurilor după criteriile din anexele 7-3 și 7-4 eliminându-se criteriile care nu au impact în teritoriu sau cele care nu pot fi utilizate în ameliorare. S-a obținut tabelul nr. 3 care ne arată clasa ameliorativă pe fiecare unitate de sol. Clasa ameliorativă a II-a, necesită unele măsuri reduse de ameliorare pentru folosința pajiște, se încadrează la U.S.1., se va avea în vedere : prevenirea și combaterea eroziunii solului, combaterea buruienilor, refacerea covorului ierbos prin reînsămânțare, aplicarea și respectarea planului de fertilizare agrochimic. Clasa ameliorativă a III-a, se încadrează la U.S. 1, necesită lucrări de desecare, combaterea și distrugerea buruienilor, fertilizarea terenului conform planului de fertilizare, reînsămânțarea terenului.

Clasa ameliorativă a IV-a, se încadrează la U.S. 3, se vor efectua lucrări de desecare, decolmatate a canalelor existente, combaterea și distrugerea pipirigului și buruienilor pentru a asigura pășunatul corespunzător și eficient, refacerea covorului ierbos prin reînsămânțare. Cele trei clase ameliorative au următoarele formule de ameliorare pentru folosința pajiște :

- II – LV st W3 K4 – U3 – m – d7 – h3;
- III AS eu gc G4 K3 – U3 – f – d7 – h3 ;
- IV GS eu G6 K3 – U2 – f – d7 – h4.

Gruparea terenurilor în clase de calitate în situația dinaintea amenajării. Pentru determinarea clasei de calitate ale terenurilor dinaintea amenajării au fost calculate notele de bonitare pentru pășuni și fânețe, apoi a fost calculată

nota medie pentru pajiște. Aceste calcule sunt prezentate în fișele pentru calcul manual al notelor de bonitare în condiții naturale. Din aceste fișe rezultă următoarele clase de calitate pentru pajiște :

- clasa II-a, 144,00 ha cu nota de bonitare de 73 puncte la U.S. 1;
- clasa a II-a, 139,00 ha cu nota de bonitare de 66 puncte la U.S. 2 ;
- clasa a III-a, 128,65 ha cu nota de bonitare de 60 puncte la U.S. 3.

Simbolurile utilizate în aceste formule sunt :

II - clasa a II-a de pretabilitate	AS – aluviosol ;	h3 – rezervă de humus mică ;
III - clasa a III-a de pretabilitate	LV - luvosol;	h4 – rezerva de humus mijlocie;
IV – clasa a IV-a de pretabilitate	GS – gleiosol ;	d7 – sol extrem de profund;
eu – eutric ;	G5 – gleizat foarte puternic ;	f – texturi fine;
st – stagnic.	W3 – stagnogleizat moderat ;	m- texturi mijlocii;
	K3 - endoclaric;	U2 – teren slab neuniform ;
	K4 – baticlaric ;	U3 – teren moderat neuniform ;

D. Descrierea terenului

Proprietatea subiect este Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune.

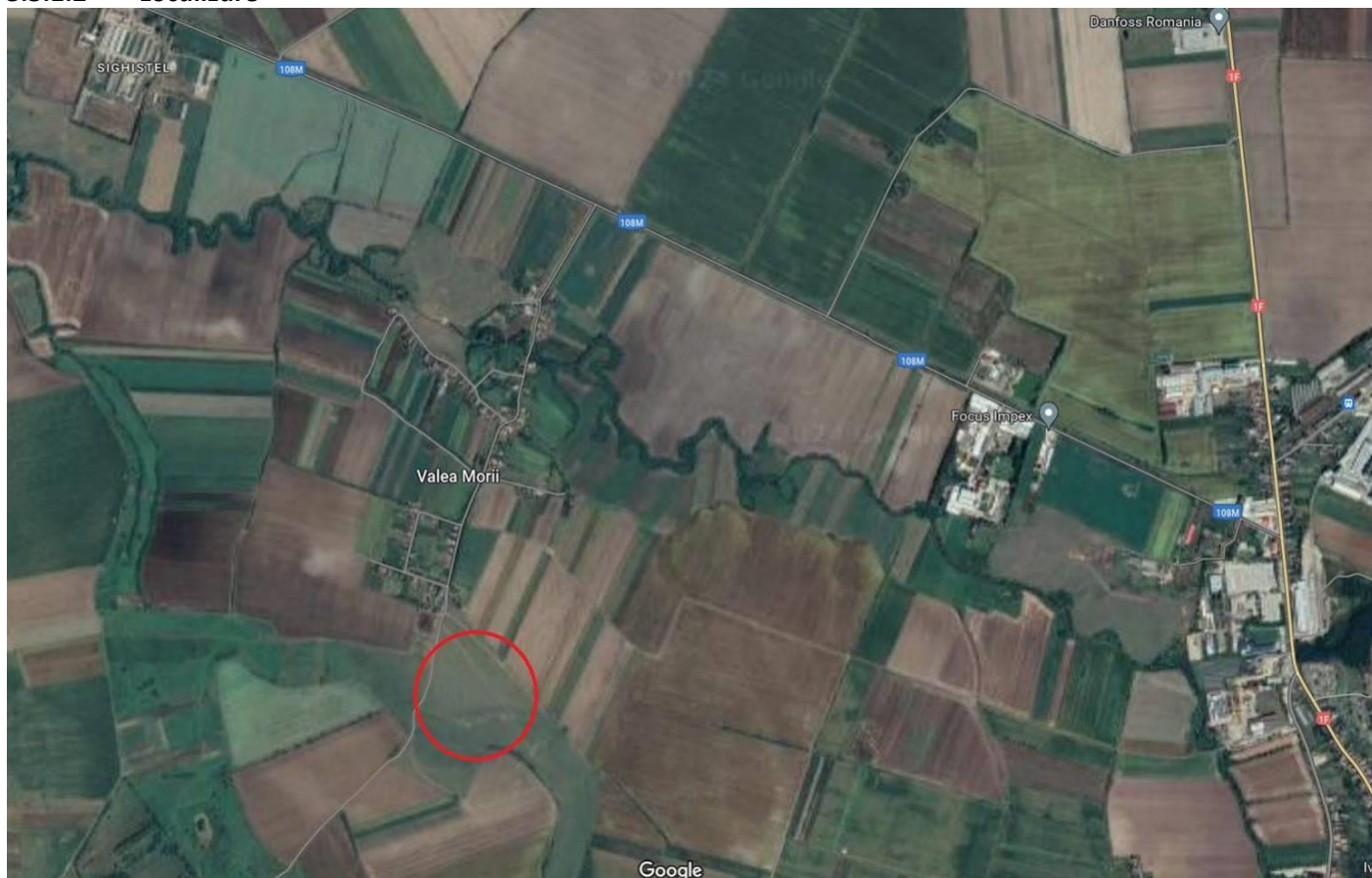


3.5.1 Terenuri Tășnad, sat Valea Morii, în suprafață totală de 36,04 ha (360.359 mp)

3.5.1.1 Specificații

Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 36,04 ha (360.359 mp), fiind constituită din 7 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limiteze buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.

3.5.1.2 Localizare



Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.4873563,22.5464091,1348m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

Proprietatea este situată în Orașul Tășnad, sat Valea Morii, în partea de sud a localității, cu acces din drumuri agricole.

Descrierea zonei: Zonă extravilană, agricolă. Terenuri agricole în imediata vecinătate și propeități agricole de tipul fermelor de animale formate din teren extravilan și construcții agricole aferente creșterii animalelor (grajduri, padocuri, fânațe etc)

3.5.1.3 Acces / Artere principale / Transport

Accesul:

- Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal

- Drumul Județean DJ108M, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 1500 m de proprietatea subiect

3.5.1.4 Teren

Terenul are următoarele caracteristici:

- Tip de proprietate: integral
- Tip de proprietate: Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune
- Terenul este situat în extravilanul Orașul Tășnad, sat Valea Morii
- Nr. Cadastral / Suprafața: Terenuri Tășnad, sat Valea Morii, în suprafață totală de 36,04 ha (360.359 mp):
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 5,96 ha (59.640 mp), Nr. parcelă 753
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 1,71 ha (17.073 mp), Nr. parcelă 790
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.308 mp), Nr. parcelă 798
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 10,64 ha (106.387 mp), Nr. parcelă 801
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 7,83 ha (78.250 mp), Nr. parcelă 747
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 1,43 ha (14.333 mp), Nr. parcelă 755
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 0,64 ha (6.368 mp), Nr. parcelă 757
- Grad de comasare: Gradul de comasare este de 100%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 60%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)
- Bonitatea solului / Fertilitatea solului: Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.

Fertilitatea solului se referă la capacitatea unui sol de a susține creșterea plantelor agricole, de a oferi habitat pentru plante și de a avea ca rezultat producții susținute și consistente de înaltă calitate. Un sol fertil are următoarele proprietăți:

- o Capacitatea de a furniza nutrienți esențiali pentru plante și apă în cantități și proporții adecvate pentru creșterea și reproducerea plantelor;
- o Absența substanțelor toxice care pot inhiba creșterea plantelor.

Următoarele proprietăți contribuie la fertilitatea solului în majoritatea situațiilor:

- o Adâncime suficientă a solului pentru creșterea adecvată a rădăcinilor și reținerea apei;
- o Drenaj intern bun, permițând o aerare suficientă pentru creșterea optimă a rădăcinilor (deși unele plante, cum ar fi orezul, tolerează îmbinarea cu apă);
- o Sol cu suficientă materie organică a solului pentru structura sănătoasă a solului și reținerea umidității solului;
- o pH-ul solului în intervalul 5,5 până la 7,0 (potrivit pentru majoritatea plantelor, dar unele preferă sau tolerează condiții mai acide sau alcaline);
- o Concentrații adecvate de nutrienți esențiali pentru plante în forme disponibile pentru plante;
- o Prezența unei game de microorganisme care susțin creșterea plantelor.

În terenurile folosite pentru agricultură și alte activități umane, menținerea fertilității solului necesită de obicei utilizarea unor practici de conservare a solului. Acest lucru se datorează faptului că eroziunea solului și alte forme de degradare a solului au ca rezultat, în general, o scădere a calității în raport cu unul sau mai multe dintre aspectele indicate mai sus.

- Înclinație / pantă: terenul are o topografie plană

- Limite: amplasamentul nu este împrejmuit
- Eroziunea: Nu a fost observată la inspecție care ar avea un efect negativ asupra vânzării/valorii.
- Drenaj: natural
- Vegetație pe amplasament: O pajiște este un teren agricol acoperit ca iarbă, care servește ca hrană (nutreț) pentru animalele erbivore. Fânețele dețin o floristică dependentă de regimul apei, astfel pe dealuri se găsesc: Festuca pratensis, Poa pratensis, Festuca valensioca, Bothriachloa ischaenum, Festuca rubra, Scilla silofia, iar pe fânețele mai joase afectate de excesul de umiditate apar Rum carex sp, Scyrpus sp, Symphytum officinale, Schoenoplectus lacustrus, Phragmites comunis, etc.
- Inundații: am examinat online Hărțile Schemei de Planificare și nu au fost găsite înregistrări ale inundațiilor. Ultimul eveniment major de inundații au avut loc înainte de canalele de drenaj realizate între anii 1965 - 1975, ceea ce a fost în concordanță cu mari părți ale regiunii. Deși observăm că aceste inundații pot avea efecte adverse asupra producției agricole, ele apar neregulat (aproximativ 1 din 15/20 de ani) și, ca atare, nu ar părea a fi un detriment major pentru vânzarea, având în vedere că tranzacțiile recente ale proprietăților din apropiere afectate în mod similar sunt ratele bine aliniat la piața.
- Specificații elementare pentru proprietate: În evaluarea proprietăților agricole, aspectele fizice și de mediu ale proprietății capătă o importanță deosebită. Acestea includ caracteristici precum clima, tipurile de sol și capacitatea lor de producție, disponibilitatea sau absența apei pentru irigare și capacitatea de hrănire/de transport pentru animale. Factorii externi care trebuie luați în considerare includ disponibilitatea și adecvarea facilităților suport necesare pentru depozitare, procesare și transport. Importanța relativă a acestor factori va varia în funcție de tipul de agricultură pentru care proprietatea este potrivită sau utilizată. Evaluatorul trebuie să ia în considerare atât factorii interni, cât și cei externi în stabilirea clasei de utilizare agricolă pentru care este cel mai potrivită proprietatea.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente în afara celor de proprietate și cadastrale, iar prin urmare am făcut următoarele presupuneri:

1. Terenul nu este traversat de nicio conductă subterană, cabluri sau alte rețele.
2. Terenul nu este traversat de niciun fel de cablu aerian sau rețea de orice fel.
3. Terenul are studii topografice și geologice realizate și pot oferi o capacitate de susținere aferentă construcțiilor, fără a fi necesare lucrări speciale pentru fundații. Nu am primit niciun studiu de sol, totuși, în scopul acestui raport, am presupus o capacitate normală susținere a solului. Dacă această presupunere se dovedește a fi incorectă, ne rezervăm dreptul de a ne schimba evaluarea în consecință.

Planuri ale proprietății se afla în Anexa A la acest raport. Aceste planuri sunt numai pentru identificare. Dacă este cerută o verificare a autenticității lor, acest lucru trebuie cerut unor specialiști.

3.5.2 Terenuri Tășnad, sat Sărăuad, în suprafață totală de 35,14 ha (351.353 mp)

3.5.2.1 Specificații

Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 35,14 ha (351.353 mp), fiind constituită din 2 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limitează buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.

3.5.2.2 Localizare



Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.4641788,22.6252422,1152m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

Proprietatea este situată în Orașul Tășnad, sat Sărăuad, în partea de sud a localității, cu acces din drumuri agricole.

Descrierea zonei: Zonă extravilană, agricolă. Terenuri agricole în imediata vecinătate.

3.5.2.3 Acces / Artere principale / Transport

Accesul:

- Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal

- Drumul Național DN1F, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 2500 m de proprietatea subiect

3.5.2.4 Teren

Terenul are următoarele caracteristici:

- Tip de proprietate: integral
- Tip de proprietate: Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune
- Terenul este situat în extravilanul Orașul Tășnad, sat Sărăuad
- Nr. Cadastral / Suprafața: Terenuri Tășnad, sat Sărăuad, în suprafață totală de 35,14 ha (351.353 mp):
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 19,77 ha (197.728 mp), Nr. parcelă 2126
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 15,36 ha (153.625 mp), Nr. parcelă 2135
- Grad de comasare: Gradul de comasare este de 100%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 60%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)

- Bonitatea solului / Fertilitatea solului: Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.

Fertilitatea solului se referă la capacitatea unui sol de a susține creșterea plantelor agricole, de a oferi habitat pentru plante și de a avea ca rezultat producții susținute și consistente de înaltă calitate. Un sol fertil are următoarele proprietăți:

- o Capacitatea de a furniza nutrienți esențiali pentru plante și apă în cantități și proporții adecvate pentru creșterea și reproducerea plantelor;
- o Absența substanțelor toxice care pot inhiba creșterea plantelor.

Următoarele proprietăți contribuie la fertilitatea solului în majoritatea situațiilor:

- o Adâncime suficientă a solului pentru creșterea adecvată a rădăcinilor și reținerea apei;
- o Drenaj intern bun, permițând o aerare suficientă pentru creșterea optimă a rădăcinilor (deși unele plante, cum ar fi orezul, tolerează îmbinarea cu apă);
- o Sol cu suficientă materie organică a solului pentru structura sănătoasă a solului și reținerea umidității solului;
- o pH-ul solului în intervalul 5,5 până la 7,0 (potrivit pentru majoritatea plantelor, dar unele preferă sau tolerează condiții mai acide sau alcaline);
- o Concentrații adecvate de nutrienți esențiali pentru plante în forme disponibile pentru plante;
- o Prezența unei game de microorganisme care susțin creșterea plantelor.

În terenurile folosite pentru agricultură și alte activități umane, menținerea fertilității solului necesită de obicei utilizarea unor practici de conservare a solului. Acest lucru se datorează faptului că eroziunea solului și alte forme de degradare a solului au ca rezultat, în general, o scădere a calității în raport cu unul sau mai multe dintre aspectele indicate mai sus.

- Înclinație / pantă: terenul are o topografie cu înclinație ușoară și medie (5-10%), pe direcția sud - nord
- Limite: amplasamentul nu este împrejmuț
- Eroziunea: Nu a fost observată la inspecție care ar avea un efect negativ asupra vânzării/valorii.
- Drenaj: natural
- Vegetație pe amplasament: O pajiște este un teren agricol acoperit ca iarbă, care servește ca hrană (nutreț) pentru animalele erbivore. Fânețele dețin o floristică dependentă de regimul apei, astfel pe dealuri se găsesc: Festuca pratensis, Poa pratensis, Festuca valensioca, Bothriachloa ischaenum, Festuca rubra, Scilla silofia, iar pe fânețele mai joase afectate de excesul de umiditate apar Rum carex sp, Scyrpus sp, Symphytum officinale, Schoenoplectus lacustrus, Phragmites comunis, etc.
- Inundații: am examinat online Hărțile Schemei de Planificare și nu au fost găsite înregistrări ale inundațiilor. Ultimul eveniment major de inundații au avut loc înainte de canalele de drenaj realizate între anii 1965 - 1975, ceea ce a fost în concordanță cu mari părți ale regiunii. Deși observăm că aceste inundații pot avea efecte adverse asupra producției agricole, ele apar neregulat (aproximativ 1 din 15/20 de ani) și, ca atare, nu ar părea a fi un detriment major pentru vânzarea, având în vedere că tranzacțiile recente ale proprietăților din apropiere afectate în mod similar sunt ratele bine alinate la piața.
- Specificații elementare pentru proprietate: În evaluarea proprietăților agricole, aspectele fizice și de mediu ale proprietății capătă o importanță deosebită. Acestea includ caracteristici precum clima, tipurile de sol și

capacitatea lor de producție, disponibilitatea sau absența apei pentru irigare și capacitatea de hrănire/de transport pentru animale. Factorii externi care trebuie luați în considerare includ disponibilitatea și adecvarea facilităților suport necesare pentru depozitare, procesare și transport. Importanța relativă a acestor factori va varia în funcție de tipul de agricultură pentru care proprietatea este potrivită sau utilizată. Evaluatorul trebuie să ia în considerare atât factorii interni, cât și cei externi în stabilirea clasei de utilizare agricolă pentru care este cel mai potrivită proprietatea.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente în afara celor de proprietate și cadastrale, iar prin urmare am făcut următoarele presupuneri:

1. Terenul nu este traversat de nicio conductă subterană, cabluri sau alte rețele.
2. Terenul nu este traversat de niciun fel de cablu aerian sau rețea de orice fel.
3. Terenul are studii topografice și geologice realizate și pot oferi o capacitate de susținere aferentă construcțiilor, fără a fi necesare lucrări speciale pentru fundații. Nu am primit niciun studiu de sol, totuși, în scopul acestui raport, am presupus o capacitate normală susținere a solului. Dacă această presupunere se dovedește a fi incorectă, ne rezervăm dreptul de a ne schimba evaluarea în consecință.

Planuri ale proprietatii se afla in Anexa A la acest raport. Aceste planuri sunt numai pentru identificare. Daca este ceruta o verificare a autenticitatii lor, acest lucru trebuie cerut unor specialisti.

3.5.3 Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad, în suprafață totală de 151,44 ha (1.514.362 mp) Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou, în suprafață totală de 27,38 ha (273.803 mp)

3.5.3.1 Specificații

Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 178,82 ha (1.788.165 mp), fiind constituită din 13 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limiteze buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.

3.5.3.2 Localizare



Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.533067,22.5962761,3750m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

Proprietatea este situată în Orașul Tășnad, zona Tășnadul Nou, în partea de nord-est a localității, la sud de satul Ghilești (comuna Căuaș), cu acces din drumuri agricole.

Descrierea zonei: Zonă extravilană, agricolă. Terenuri agricole în imediata vecinătate și propeități agricole de tipul fermelor de animale formate din teren extravilan și construcții agricole aferente creșterii animalelor (grajduri, padocuri, fânațe etc)

3.5.3.3 Acces / Artere principale / Transport

Accesul:

- Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal

- Drumul Național DN1F, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 2500 m de proprietatea subiect

3.5.3.4 Teren

Terenul are următoarele caracteristici:

- Tip de proprietate: integral
- Tip de proprietate: Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune
- Terenul este situat în extravilanul Orașul Tășnad
- Nr. Cadastral / Suprafața: Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad, în suprafață totală de 151,44 ha (1.514.362 mp):
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 8,48 ha (84.783 mp), Nr. parcelă 342

- Suprafața teren extravilan pășune de 20,93 ha (209.334 mp), Nr. parcelă 331
- Suprafața teren extravilan pășune de 24,13 ha (241.254 mp), Nr. parcelă 348
- Suprafața teren extravilan pășune de 24,92 ha (249.161 mp), Nr. parcelă 360
- Suprafața teren extravilan pășune de 10,40 ha (104.031 mp), Nr. parcelă 362 Lot 1
- Suprafața teren extravilan pășune de 52,38 ha (523.756 mp), Nr. parcelă 370 Lot 1
- Suprafața teren extravilan pășune de 2,25 ha (22.532 mp), Nr. parcelă 370 Lot 3
- Suprafața teren extravilan pășune de 5,95 ha (59.500 mp), Nr. parcelă 359/1
- Suprafața teren extravilan pășune de 2,00 ha (20.011 mp), Nr. parcelă 359/2

Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou, în suprafață totală de 27,38 ha (273.803 mp):

- Suprafața teren extravilan pășune de 6,89 ha (68.909 mp), Nr. parcelă 514
- Suprafața teren extravilan pășune de 13,07 ha (130.662 mp), Nr. parcelă 516
- Suprafața teren extravilan pășune de 5,27 ha (52.711 mp), Nr. parcelă 550
- Suprafața teren extravilan pășune de 2,15 ha (21.521 mp), Nr. parcelă 554

- Grad de comasare: Gradul de comasare este de 80%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 60%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)
- Bonitatea solului / Fertilitatea solului: Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.

Fertilitatea solului se referă la capacitatea unui sol de a susține creșterea plantelor agricole, de a oferi habitat pentru plante și de a avea ca rezultat producții susținute și consistente de înaltă calitate. Un sol fertil are următoarele proprietăți:

- Capacitatea de a furniza nutrienți esențiali pentru plante și apă în cantități și proporții adecvate pentru creșterea și reproducerea plantelor;
- Absența substanțelor toxice care pot inhiba creșterea plantelor.

Următoarele proprietăți contribuie la fertilitatea solului în majoritatea situațiilor:

- Adâncime suficientă a solului pentru creșterea adecvată a rădăcinilor și reținerea apei;
- Drenaj intern bun, permițând o aerare suficientă pentru creșterea optimă a rădăcinilor (deși unele plante, cum ar fi orezul, tolerează îmbinarea cu apă);
- Sol cu suficientă materie organică a solului pentru structura sănătoasă a solului și reținerea umidității solului;
- pH-ul solului în intervalul 5,5 până la 7,0 (potrivit pentru majoritatea plantelor, dar unele preferă sau tolerează condiții mai acide sau alcaline);
- Concentrații adecvate de nutrienți esențiali pentru plante în forme disponibile pentru plante;
- Prezența unei game de microorganisme care susțin creșterea plantelor.

În terenurile folosite pentru agricultură și alte activități umane, menținerea fertilității solului necesită de obicei utilizarea unor practici de conservare a solului. Acest lucru se datorează faptului că eroziunea solului și alte forme de degradare a solului au ca rezultat, în general, o scădere a calității în raport cu unul sau mai multe dintre aspectele indicate mai sus.

- Înclinație / pantă: terenul are o topografie plană
- Limite: amplasamentul nu este împrejmuț

- Eroziunea: Nu a fost observată la inspecție care ar avea un efect negativ asupra vânzării/valorii.
- Drenaj: natural
- Vegetație pe amplasament: O pajiște este un teren agricol acoperit ca iarbă, care servește ca hrană (nutreț) pentru animalele erbivore. Fânețele dețin o floristică dependentă de regimul apei, astfel pe dealuri se găsesc: Festuca pratensis, Poa pratensis, Festuca valensioca, Bothriachloa ischaenum, Festuca rubra, Scilla silofia, iar pe fânețele mai joase afectate de excesul de umiditate apar Rum carex sp, Scyrpus sp, Symphytum officinale, Schoenoplectus lacustrus, Phragmites comunis, etc.
- Inundații: am examinat online Hărțile Schemei de Planificare și nu au fost găsite înregistrări ale inundațiilor. Ultimul eveniment major de inundații au avut loc înainte de canalele de drenaj realizate între anii 1965 - 1975, ceea ce a fost în concordanță cu mari părți ale regiunii. Deși observăm că aceste inundații pot avea efecte adverse asupra producției agricole, ele apar neregulat (aproximativ 1 din 15/20 de ani) și, ca atare, nu ar părea a fi un detriment major pentru vânzarea, având în vedere că tranzacțiile recente ale proprietăților din apropiere afectate în mod similar sunt ratele bine aliniat la piața.
- Specificații elementare pentru proprietate: În evaluarea proprietăților agricole, aspectele fizice și de mediu ale proprietății capătă o importanță deosebită. Acestea includ caracteristici precum clima, tipurile de sol și capacitatea lor de producție, disponibilitatea sau absența apei pentru irigare și capacitatea de hrănire/de transport pentru animale. Factorii externi care trebuie luați în considerare includ disponibilitatea și adecvarea facilităților suport necesare pentru depozitare, procesare și transport. Importanța relativă a acestor factori va varia în funcție de tipul de agricultură pentru care proprietatea este potrivită sau utilizată. Evaluatorul trebuie să ia în considerare atât factorii interni, cât și cei externi în stabilirea clasei de utilizare agricolă pentru care este cel mai potrivită proprietatea.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente în afara celor de proprietate și cadastrale, iar prin urmare am făcut următoarele presupuneri:

1. Terenul nu este traversat de nicio conductă subterană, cabluri sau alte rețele.
2. Terenul nu este traversat de niciun fel de cablu aerian sau rețea de orice fel.
3. Terenul are studii topografice și geologice realizate și pot oferi o capacitate de susținere aferentă construcțiilor, fără a fi necesare lucrări speciale pentru fundații. Nu am primit niciun studiu de sol, totuși, în scopul acestui raport, am presupus o capacitate normală susținere a solului. Dacă această presupunere se dovedește a fi incorectă, ne rezervăm dreptul de a ne schimba evaluarea în consecință.

Planuri ale proprietatii se afla in Anexa A la acest raport. Aceste planuri sunt numai pentru identificare. Daca este ceruta o verificare a autenticitatii lor, acest lucru trebuie cerut unor specialisti.

3.5.4 Terenuri Tășnad, sat Cig, în suprafață totală de 106,94 ha (1.069.413 mp):

3.5.4.1 Specificații

Conform documentelor primite de la client, terenul analizat are o suprafață totală de 106,94 ha (1.069.413 mp), fiind constituită din 8 parcele de teren. Pe teren nu se găsesc canale de irigare, ape curgătoare, care se limiteze buna utilizare a terenurilor de tip pășune. În ceea ce privește solul, conform informațiilor primite de la client, toate parcelele de pășune au fost întreținute corespunzător de-a lungul anilor.

3.5.4.2 Localizare



Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.5248247,22.6509112,1640m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

Proprietatea este situată în Orașul Tășnad, sat Cig, în partea de est a localității, cu acces din drumuri agricole. Descrierea zonei: Zonă extravilană, agricolă. Terenuri agricole în imediata vecinătate.

3.5.4.3 Acces / Artere principale / Transport

Accesul:

Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

Artere principale de trafic în zonă: Auto și pietonal

- Drumul Județean DJ108L, drum asfaltat cu 1 bandă pe sens la o distanță de 1500 m de proprietatea subiect

3.5.4.4 Teren

Terenul are următoarele caracteristici:

- Tip de proprietate: integral
- Tip de proprietate: Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune
- Terenul este situat în extravilanul Orașul Tășnad, sat Cig
- Nr. Cadastral / Suprafața: Terenuri Tășnad, sat Cig, în suprafață totală de 106,94 ha (1.069.413 mp):
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 9,59 ha (95.897 mp), Nr. parcelă 132
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 11,20 ha (111.988 mp), Nr. parcelă 130
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 7,2975 ha (72.975 mp), Nr. parcelă 98
 - o Suprafața teren extravilan pășune de 8,09 ha (80.875 mp), Nr. parcelă 100

- Suprafața teren extravilan pășune de 53,32 ha (533.204 mp), Nr. parcelă 109
- Suprafața teren extravilan pășune de 3,63 ha (36.280 mp), Nr. parcelă 11
- Suprafața teren extravilan pășune de 5,54 ha (55.377 mp), Nr. parcelă 21
- Suprafața teren extravilan pășune de 8,28 ha (82.817 mp), Nr. parcelă 30
- Grad de comasare: Gradul de comasare este de 80%, între 80% și 100%. Există patru grade de comasare (sub 40%, între 40% și 60%, între 60% și 80%, iar gradul de cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%)
- Bonitatea solului / Fertilitatea solului: Clasa 3 (41-60 puncte) - Pășunat sau teren potrivit pentru îmbunătățirea pășunilor. Poate fi cultivat sau cultivat prin rotație cu pășune semănată. Nivelul general de producție este moderat din cauza factorilor edafici sau a constrângerilor de mediu. Pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv climatul, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Terenurile de clasa 3 au, în general, niveluri moderate de limitări sociale, economice sau fizice, limitând întinderea agriculturii arabile. De exemplu, pericolul de eroziune, deteriorarea structurii solului sau alți factori, inclusiv clima, pot limita capacitatea de cultivare și pot fi necesare lucrări de conservare a solului sau de drenaj. Cu toate acestea, un nivel ridicat până la foarte ridicat al unei anumite caracteristici poate duce la clasificarea unei zone ca clasa 3 chiar și în cazul în care alte limitări sunt absente.

Fertilitatea solului se referă la capacitatea unui sol de a susține creșterea plantelor agricole, de a oferi habitat pentru plante și de a avea ca rezultat producții susținute și consistente de înaltă calitate. Un sol fertil are următoarele proprietăți:

- Capacitatea de a furniza nutrienți esențiali pentru plante și apă în cantități și proporții adecvate pentru creșterea și reproducerea plantelor;
- Absența substanțelor toxice care pot inhiba creșterea plantelor.

Următoarele proprietăți contribuie la fertilitatea solului în majoritatea situațiilor:

- Adâncime suficientă a solului pentru creșterea adecvată a rădăcinilor și reținerea apei;
- Drenaj intern bun, permițând o aerare suficientă pentru creșterea optimă a rădăcinilor (deși unele plante, cum ar fi orezul, tolerează îmbinarea cu apă);
- Sol cu suficientă materie organică a solului pentru structura sănătoasă a solului și reținerea umidității solului;
- pH-ul solului în intervalul 5,5 până la 7,0 (potrivit pentru majoritatea plantelor, dar unele preferă sau tolerează condiții mai acide sau alcaline);
- Concentrații adecvate de nutrienți esențiali pentru plante în forme disponibile pentru plante;
- Prezența unei game de microorganisme care susțin creșterea plantelor.

În terenurile folosite pentru agricultură și alte activități umane, menținerea fertilității solului necesită de obicei utilizarea unor practici de conservare a solului. Acest lucru se datorează faptului că eroziunea solului și alte forme de degradare a solului au ca rezultat, în general, o scădere a calității în raport cu unul sau mai multe dintre aspectele indicate mai sus.

- Înclinație / pantă: terenul are o topografie plană
- Limite: amplasamentul nu este împrejmuț
- Eroziunea: Nu a fost observată la inspecție care ar avea un efect negativ asupra vânzării/valorii.
- Drenaj: natural
- Vegetație pe amplasament: O pajiște este un teren agricol acoperit ca iarbă, care servește ca hrană (nutreț) pentru animalele erbivore. Fânețele dețin o floristică dependentă de regimul apei, astfel pe dealuri se găsesc: Festuca pratensis, Poa pratensis, Festuca valensioca, Bothriachloa ischaenum, Festuca rubra, Scilla silofia, iar pe fânețele mai joase afectate de excesul de umiditate apar Rum carex sp, Scyrcus sp, Symphytum officinale, Schoenoplectus lacustrus, Phragmites comunis, etc.
- Inundații: am examinat online Hărțile Schemei de Planificare și nu au fost găsite înregistrări ale inundațiilor. Ultimul eveniment major de inundații au avut loc înainte de canalele de drenaj realizate între anii 1965 -

1975, ceea ce a fost în concordanță cu mari părți ale regiunii. Deși observăm că aceste inundații pot avea efecte adverse asupra producției agricole, ele apar neregulat (aproximativ 1 din 15/20 de ani) și, ca atare, nu ar părea a fi un detriment major pentru vânzarea, având în vedere că tranzacțiile recente ale proprietăților din apropiere afectate în mod similar sunt ratele bine aliniat la piața.

- Specificații elementare pentru proprietate: În evaluarea proprietăților agricole, aspectele fizice și de mediu ale proprietății capătă o importanță deosebită. Acestea includ caracteristici precum clima, tipurile de sol și capacitatea lor de producție, disponibilitatea sau absența apei pentru irigare și capacitatea de hrănire/de transport pentru animale. Factorii externi care trebuie luați în considerare includ disponibilitatea și adecvarea facilităților suport necesare pentru depozitare, procesare și transport. Importanța relativă a acestor factori va varia în funcție de tipul de agricultură pentru care proprietatea este potrivită sau utilizată. Evaluatorul trebuie să ia în considerare atât factorii interni, cât și cei externi în stabilirea clasei de utilizare agricolă pentru care este cel mai potrivită proprietatea.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente în afara celor de proprietate și cadastrale, iar prin urmare am făcut următoarele presupuneri:

1. Terenul nu este traversat de nicio conductă subterană, cabluri sau alte rețele.
2. Terenul nu este traversat de niciun fel de cablu aerian sau rețea de orice fel.
3. Terenul are studii topografice și geologice realizate și pot oferi o capacitate de susținere aferentă construcțiilor, fără a fi necesare lucrări speciale pentru fundații. Nu am primit niciun studiu de sol, totuși, în scopul acestui raport, am presupus o capacitate normală susținere a solului. Dacă această presupunere se dovedește a fi incorectă, ne rezervăm dreptul de a ne schimba evaluarea în consecință.

Planuri ale proprietatii se afla in Anexa A la acest raport. Aceste planuri sunt numai pentru identificare. Daca este ceruta o verificare a autenticitatii lor, acest lucru trebuie cerut unor specialisti.

3.5.5 Constructii

Am fost informat de la client că terenul este neamenajat, fiind fără construcții pe amplasament. Dacă situația cadastrală este diferită, ne asumăm dreptul de a modifica acest raport de evaluare.

3.6 SUPRAFETE

Vezi capitolul 3.5.1

3.7 URBANISM

Având în vedere categoria de folosință înscrisă în Extrasul de Carte Funciară, presupunem că utilizarea vitoare și potențială a terenului este cea actuală de tip teren extravilan agricol cu destinația "pășune".

3.8 CONDITII

Nu există mențiuni de reflectat în evaluarea noastră

3.9 PERICOLUL DE INUNDATII / CUTREMURE

Nu am întreprins nicio ancheta oficială la autoritățile locale privind pericolul de inundații sau de cutremur. Presupunem că nu există niciun pericol de inundații legat de proprietatea care constituie obiectul acestui document și că structura clădirii este în conformitate cu reglementările actuale în vigoare referitoare la riscul de cutremur. Am presupus că există o asigurare a clădirii care poate fi reînnoită de către actualul proprietar sau orice viitor proprietar, fără plata unei prime prea mari sau suplimentare.

3.10 INVESTIGATII CU PRIVIRE LA SUBSOL

Nu am întreprins nicio investigație legată de prezența unor conducte subterane și/sau rețele și am presupus că nu există. Nu am luat în calcul în procesul de evaluare, existența unor astfel de structuri subterane. În cazul în care investigațiile relevă prezența oricărei rețele sau structuri subterane, ne rezervăm dreptul de a ne modifica evaluarea.

3.11 ASPECTE DE PROTECTIA MEDIULUI

Nu am întreprins nicio investigație legată de prezența sau posibilă prezență a contaminării terenului sau clădirilor și presupunem că, dacă ar fi făcute cercetări la nivelul adecvat, nu s-ar descoperi niciun motiv suficient pentru a afecta valoarea. Nu am efectuat nicio investigație privind utilizările anterioare, ale proprietății sau ale terenului adiacent, pentru a stabili dacă există vreo posibilitate de contaminare datorată oricărei astfel de utilizări sau amplasamentelor și din acest motiv am presupus că nu există niciuna. Potrivit ipotezelor mai sus menționate nu am luat în calcul în evaluare niciun efect legat de contaminarea reală sau posibilă a terenului sau clădirii. În practică, cumpărătorii de pe piața imobiliară nu iau în calcul astfel de ipoteze despre contaminare, iar un cumpărător al proprietății poate solicita efectuarea unor investigații corespunzătoare pentru evaluarea oricărui risc înainte de efectuarea unei tranzacții. Nu avem nicio bază pe care să o putem folosi pentru a evalua caracterul rezonabil al acestei ipoteze. În cazul în care aceasta se dovedește a nu fi valabilă valoarea ar scădea cu o sumă nespecificată.

3.12 T.V.A.

Valorile și chiriile menționate în prezentul Raport nu includ TVA sau altă taxă asociată unei eventuale tranzacții.

4 Analiza de piața

4.1 SCURTA PREZENTARE ECONOMICA GENERALA

Previțiunile blocului comunitar pentru propria economie în ultima parte a anului 2023, dar și pentru anul 2024, sunt în continuare rezervate. Ele au fost ușor revizuite, dar mesajele transmise sunt acelea de prudență. Executivul european a făcut publică anticiparea economică a Uniunii elaborată în vara anului 2023 pentru toamnă și pentru primele luni ale anului 2024. Concluziile sunt următoarele: economia europeană continuă să crească, în ciuda pierderii impulsului inițial. Previțiunile economice au fost revizuite acum. Creșterea economică este așteptată să fie de 0,8% în loc de 1%, așa cum se afirmase în primăvară. În 2024, este așteptat ca aceasta să fie doar de 1,4%, și nu de 1,7%, așa cum se anunțase. În ceea ce privește zona euro, în 2023 creșterea economică va fi de 0,8% în loc de 1,1%, iar pentru anul 2024 creșterea va fi de doar 1,3%, de la 1,6%. Inflația este așteptată, însă, să scadă cu 6,5% în comparație cu 6,7% în primăvară, iar pentru anul 2024 cifra este de 3,2%, față de 3,1%. Inflația este prevăzută să scadă cu 5,6% în anul 2023, comparativ cu 5,8%, iar în 2024 se așteaptă să fie de 2,9%, comparativ cu 2,8%.

În 2024, previțiunile arată o ameliorare a ratei inflației, o creștere economică moderată și o majorare a datoriei publice. Potrivit previțiunilor publicate de Comisia Europeană, tendința de scădere a ratei inflației va continua în România. Cu toate acestea inflația în România va rămâne la un nivel ridicat, cu peste 2% mai mult decât media Uniunii Europene.

De asemenea, pentru 2024, Comisia Europeană previzionează o scădere a ratei șomajului. Șomajul ar urma să se situeze în România la un nivel inferior mediei țărilor din Uniunea Europeană.

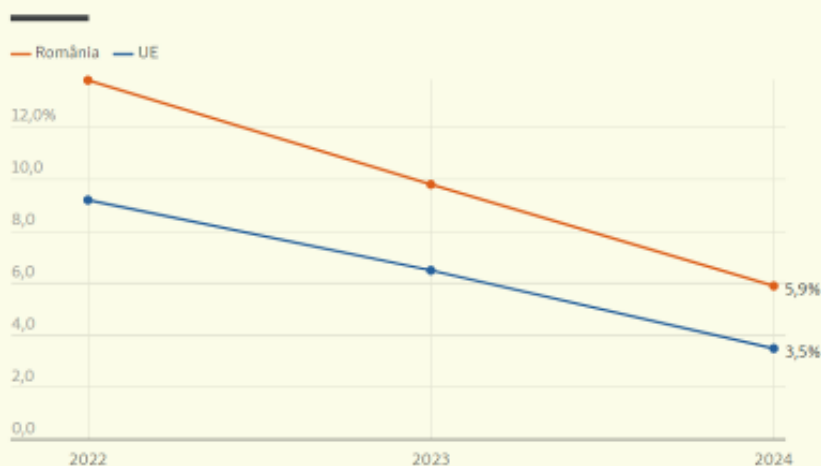
De cealaltă parte, creșterea economică a României va depăși, potrivit previțiunilor CE, media Uniunii Europene. În timp ce UE va avea o creștere economică de aproximativ 1,3%, pentru România se așteaptă la o creștere a Produsului Intern Brut de 3,1%.

Datoria publică a României urmează să crească, însă se va situa la un nivel semnificativ mai mic decât media Uniunii Europene. Astfel, datoria României ar urma să ajungă la 49% din PIB în 2024, comparativ cu 85% din PIB, cât e media UE.

În schimb, la capitolul deficit bugetar, Comisia Europeană prevede pentru România un nivel mai mare decât media UE. Comisia se așteaptă ca deficitul bugetar al României să fie de 3,1% din PIB, în timp ce media europeană va fi de aproximativ 2,8% din

Rata inflației în România în 2024

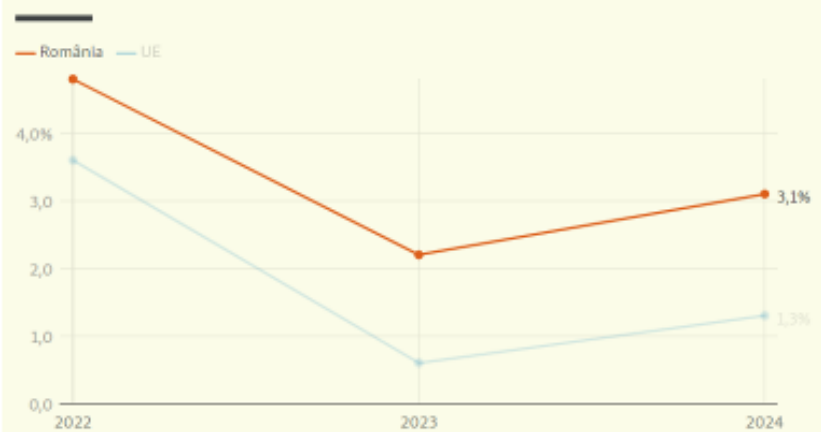
Estimarea Comisiei Europene pentru 2023 și previțiune pentru 2024.



Grafic: Sursă: Comisia Europeană

Creșterea economică în România în 2024 (% din PIB)

Estimarea Comisiei Europene pentru 2023 și previțiune pentru 2024.



PIB - Produsul Intern Brut

Grafic: Sursă: Comisia Europeană

4.2 PIATA SPECIFICA

4.2.1 Definirea pietei imobiliare

Piața imobiliară este definită ca un grup de persoane sau companii care intră în contact pentru a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață pentru schimbul de bunuri de drepturi de proprietate, cum ar fi banii.

Mai multe caracteristici speciale disting piețele imobiliare ale piețelor de bunuri și servicii:

- fiecare proprietate este unică și locația sau fixă.
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente:
- Numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic
- Proprietăți imobiliare care necesită o putere ridicată de cumpărare ridicată, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea salariilor, numărul de locuri de muncă și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, de volumul de credit care poate fi dobândit, de mărimea plății în avans, a dobânzii etc.
- În general, nu cumpărați bunuri imobiliare cu numerar, iar dacă condițiile nu finanțează tranzacția este pusă în pericol.
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este adesea influențată de reglementările guvernamentale și locale
- Cererea și oferta imobiliară pot tinde spre un punct de echilibru, dar acest lucru este teoretic și rareori realizat, există întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă
- Oferiți un anumit tip de cerere puternică, iar cererea se poate schimba brusc, posibil de atâtea ori pentru a avea o cerere excesivă sau excesivă și fără echilibru
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu apar frecvent.
- Din cauza tuturor acestor factori este un comportament dificil de previzionat piețele imobiliare.
- Sunt motivații importante, participanții la piață și măsoară interacțiunea în care sunt afectați de factori proprietați endogene și exogene.
- În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, locația, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, iar tipul, locația, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, au creat diferite tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comercial, industrial, agricol, special).
- La rândul lor, acestea pot fi împărțite în piețe mai mici, denumită subpartea specializată, care este un proces de segmentare a pieței și proprietate de dezintegrare.
- Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând constant fluctuațiile.

În procesul de delimitare a pieței am investigat următorii factori:

- Tipul de proprietate
- Caracteristici ale proprietății
- Piașa specifică imobiliară
- Proprietăți comparabile disponibile
- Proprietăți suplimentare

4.2.2 Piața europeană a terenurilor agricole

Invazia rusă a Ucrainei din 6 mai 2022 a perturbat în mod semnificativ piețele agricole globale, creând mai multă incertitudine cu privire la disponibilitatea globală viitoare a cerealelor și semințelor oleaginoase și adăugând un strat de instabilitate pe piețele deja tensionate. Acesta a ridicat preocupări fundamentale privind securitatea alimentară, precum și preocupări sistematice cu privire la dependența UE de importurile de furaje și îngrășăminte, în special din Ucraina, Rusia și Belarus. Disponibilitatea alimentelor, furajelor și îngrășămintelor nu reprezintă o preocupare

primordială în UE în ceea ce privește acest an și următorul an de comercializare a cerealelor (2022/23, începând din iulie 2022 cu recolta de vară și continuând cu utilizarea cerealelor produse în 2022 până în 2022). iunie 2023, înainte ca următoarea recoltă să înceapă în vara anului 2023). UE este în mare parte autosuficientă pentru alimente, cu un excedent masiv de comerț agroalimentar, iar piața unică a UE poate să-și demonstreze încă o dată rolul în absorbția șocurilor. Există totuși preocupări cu privire la accesibilitatea din cauza prețurilor ridicate de pe piață și a tendințelor inflaționiste. Datorită măsurilor propuse de creștere a producției de culturi arabile din UE, care vor permite în special fermierilor să își mărească suprafața de însămânțare pentru porumb, floarea soarelui și culturi proteaginoase (sezonul de plantare a grâului fiind deja în mare parte încheiat), și cu condiția ca condițiile meteorologice normale să prevaleze, anul 2022 Recolta UE poate fi una foarte bună pentru cereale și pentru semințe oleaginoase. Acest lucru, împreună cu o cerere mai scăzută de furaje – datorită unei producții mai scăzute de carne de porc în 2022 – și o utilizare redusă a cerealelor pentru biocombustibil, ar putea permite exporturilor de cereale din UE să fie cu 30% mai mari, iar importurile de cereale din UE cu 42% mai mici în comercializarea 2022/23. an (comparativ cu media tăiată pe 5 ani în ambele cazuri). Acest lucru ar contribui la atenuarea impactului pe piețele mondiale al lipsei așteptate a exporturilor de cereale din Ucraina.

Înainte de invazia Ucrainei, redresarea economică globală se confrunța deja cu provocări: dezechilibrele între cererea și oferta de inputuri, precum și mărfurile agricole au dus la creșteri severe ale prețurilor. În Asia, și în special în China, deficitul de containere și aglomerația din porturi din cauza focarelor sporadice de COVID-19, au provocat o creștere a costurilor de transport. Prețul petrolului a crescut constant, reflectând o cerere crescută legată de redresarea economică și o creștere lentă a producției. Prețurile gazelor au urmat o evoluție similară. Deoarece gazul este folosit pentru producția de amoniac, o componentă cheie a îngrășămintelor cu azot, prețurile îngrășămintelor au crescut de la jumătatea anului 2021 pentru a atinge niveluri nemaivăzute în Europa în ultimul deceniu.

Prețurile ridicate la energie și creșterea inflației au pus, de asemenea, presiune asupra puterii de cumpărare a consumatorilor. Invazia rusă a Ucrainei a afectat și mai mult perspectivele pentru întreaga economie a UE, pe lângă piețele globale de cereale. Ucraina a devenit un jucător important pe piața mondială a uleiului de cereale și semințe în ultimele decenii. Ucraina a reprezentat 10% din comerțul global cu grâu și porumb și mai mult de o treime din comerțul global cu ulei de floarea-soarelui (în 2021). Se preconizează că perturbările de transport și logistică din Ucraina cauzate de lupte și blocarea porturilor de la Marea Neagră vor avea un impact puternic asupra capacității Ucrainei de a exporta producția actuală și viitoare. Conform calculului FAO, când a izbucnit războiul, Ucraina era încă de așteptat să exporte 6, respectiv 14 milioane de t de grâu și porumb, până la sfârșitul anului de comercializare 2021/22 (adică până la sfârșitul lunii iunie 2022). Incertitudinile privind capacitatea fermierilor ucraineni de a semăna, fertiliza și recolta producția în acest an (pentru recolta 2022 și, prin urmare, pentru anul de comercializare 2022/23) au condus la diferite estimări ale unei posibile reduceri a producției de cereale. Un scenariu ar presupune lipsa exporturilor din Ucraina în anul de comercializare 2022/23 și ar duce la lipsa a aproximativ 20 de milioane de tone de grâu de pe piața mondială (cantitatea exportată de Ucraina în 2021, 10% din exporturile globale de grâu). UE este în mare parte autosuficientă pentru majoritatea mărfurilor agricole, în special grâu, lactate și carne (a se vedea tabelul 5.1 din anexa statistică). Aprovizionarea pieței alimentare din UE nu este, prin urmare, în pericol pentru aceste produse cheie, chiar și cu cererea suplimentară datorată milioanele de refugiați care sosesc în UE pentru a fugi de război. Reducerea importurilor de porumb, grâu, rapiță și ulei și făină din Ucraina va avea totuși un impact, în special asupra prețurilor furajelor și asupra industriei de prelucrare a alimentelor din UE.

În cazul furajelor, producătorii de animale din UE caută surse alternative și ajustează rațiile de furaje pentru a aborda costurile ridicate și pentru a compensa lipsa importurilor de porumb din Ucraina în special. În ceea ce privește rațiile de hrană care utilizează soia, nu numai sistemele de producție convenționale, ci și mai multe fără OMG ar putea fi afectate de evoluțiile actuale. Acest lucru afectează producția ecologică de lactate și, în unele cazuri, producția totală de lapte. Vremea de primăvară în UE va juca un rol cheie în disponibilitatea furajelor și a furajelor furajere produse în țară, care ar putea compensa parțial reducerea importurilor de furaje. Unele dintre importurile care lipsesc ar putea fi provenite și din altă parte, chiar dacă unii dintre principalii producători (de exemplu, din America de Sud) suferă de constrângeri meteorologice.

În ceea ce privește uleiul de floarea-soarelui, nu există nicio posibilitate reală de a înlocui importurile din Ucraina, iar procesatorii de alimente și-au exprimat deja îngrijorarea, deoarece uleiul de floarea soarelui este folosit ca ingredient în multe produse procesate (de exemplu, margarină și biscuiți, precum și pentru conservele de pește). Totuși, acest lucru ar putea crea oportunități pentru alte produse, cum ar fi uleiul de măsline pentru gătit.

Prin urmare, principala preocupare rămâne nivelul prețurilor. Ca urmare a războiului, prețurile mărfurilor (de la energie la îngrășăminte la grâu la soia) au crescut vertiginos. Se preconizează că acestea vor rămâne ridicate în acest an și vor afecta în continuare nivelurile preexistente ale inflației în creștere. BCE prognozează acum o rată a inflației de 5,1% pentru UE în 2022 (cu o revenire la 2,1% în 2023). Această situație ridică semne de întrebare cu privire la capacitatea fermierilor de a cumpăra îngrășăminte, hrană și de a-și plăti factura la energie, în special pentru fermierii cu ferme mari consumatoare de energie și furaje. Situația ridică și întrebări cu privire la accesibilitatea alimentelor pentru gospodăriile cu venituri mici.

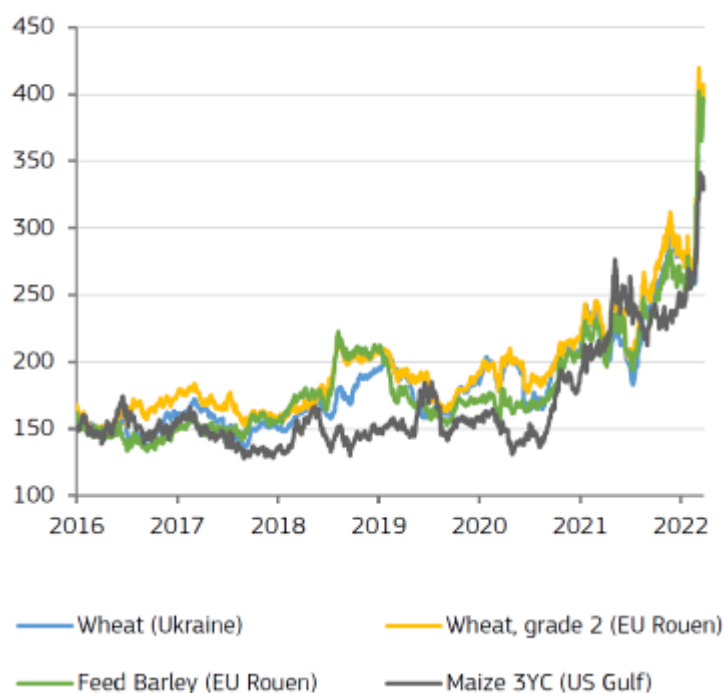
Răspunsul politicii UE a fost rapid, cu măsuri propuse atât pentru a atenua presiunea asupra fermierilor, cât și pentru a limita impactul asupra consumatorilor, anunțat într-o comunicare privind salvagardarea securității alimentare și consolidarea rezilienței sistemelor alimentare din 23 martie 2022. Aceste măsuri includ un sprijin pachet de 500 milioane EUR, pentru sprijinirea producătorilor cei mai afectați de consecințele grave ale războiului din Ucraina; mai multe avansuri de plăți directe; măsuri de plasă de siguranță a pieței; o derogare excepțională și temporară pentru a permite producția (în cazul în care statele membre decid acest lucru) a oricărei culturi pentru hrana și hrana pentru animale pe terenurile de pânză pentru a mări capacitatea de producție a UE, în ciuda disponibilității limitate a terenurilor fertile; flexibilități temporare specifice la cerințele existente de import pentru hrana animalelor pentru a contribui la atenuarea presiunii pe piața hranei pentru animale. Pentru a aborda provocările de pe piața energiei, Comisia a anunțat o serie de acțiuni în Comunicarea sa RePower EU privind securitatea energetică din 8 martie 2022. Pentru a aborda dependența UE de inputuri, Comisia a încurajat statele membre să folosească noile planuri strategice ale PAC pentru a stabili priorități. investiții care reduc dependența de gaze și combustibili și inputuri, cum ar fi pesticidele și îngrășămintele, în special investiții în producția durabilă de biogaz, investiții în agricultura de precizie, sprijin pentru cultivarea carbonului și sprijin pentru practicile agroecologice. De asemenea, este esențial să se mențină o piață unică a UE care funcționează bine, datorită căreia UE nu s-a confruntat cu lipsuri de alimente sau niciun risc pentru siguranța alimentară în timpul pandemiei de COVID-19. Funcționarea eficientă a pieței unice reflectă faptul că lanțurile de aprovizionare sunt interdependente și orice restricție nejustificată a pieței unice ar putea avea consecințe neintenționate și ar putea amenința furnizarea de alimente sigure.

În ceea ce privește perspectivele pentru anumite piețe, prețurile interne la cereale care au crescut în ultimele săptămâni pentru toate cerealele principale (grâu, porumb, orz) sunt de așteptat să rămână deosebit de ridicate în acest an și în 2023. Deoarece grâul de iarnă și cea mai mare parte a grâului de primăvară era deja semănată în UE când a izbucnit războiul, suprafața de producție de grâu pentru recolta 2022 (anul de comercializare 2022/23) este estimată să crească cu 1% doar de la an la an. Cu toate acestea, se așteaptă ca alte culturi, în special porumbul, să-și crească producția datorită efectului combinat al prețurilor ridicate și al creșterii terenurilor utilizabile. Cu condiția să predomină condițiile meteorologice normale (este foarte devreme în sezon, dar până acum zonele de îngrijorare sunt limitate la regiunile sudice ale UE, recolta din 2022 poate fi una foarte bună pentru cereale și pentru semințe oleaginoase. Prețuri ridicate la energie și la mărfuri. va reduce (moderat) producția de carne din UE și, prin urmare, cererea de furaje, precum și cererea de combustibil și, prin urmare, de biocombustibil din UE. Rezultatul ar fi exporturile de cereale din UE cu 30% mai mari (55,4 milioane de t) și importurile de cereale din UE cu 42% mai mici (14,0 milioane de t). în anul de comercializare 2022/23 în comparație cu media pe 5 ani. Acest lucru ar contribui la acoperirea unei părți din deficitul așteptat din lipsa producției de cereale exportate din Ucraina. Este prea devreme pentru a prognoza impactul pe care situația îl poate avea asupra Anul de comercializare 2023/24, începând cu plantarea grâului în toamna anului 2022.

În ceea ce privește semințele oleaginoase, floarea soarelui necesită mai puțin aport de azot decât alte culturi, iar fermierii pot prefera floarea soarelui în detrimentul porumbului în acest an. Totuși, acest lucru nu va compensa lipsa importurilor de petrol. Piața rapiței, mai puțin îngrijorată deoarece marea majoritate a importurilor de rapiță din Ucraina au avut deja loc în acest sezon, este totuși afectată de prețurile rapiței care depășesc pentru scurt timp 1 000 EUR/t la sfârșitul lunii martie 2022.

Producția totală de cereale din UE pentru 2021/22 este estimată la 293,3 milioane de tone, o creștere de 4,3% față de an. Exporturile UE de cereale urmează să crească cu 14% de la an la an, la 49 de milioane de tone. Cea mai mare parte a creșterii exporturilor este prognozată pentru grâul moale, cu alte 5,6 milioane de t așteptate. Presupunând evoluția vremii medii în timpul primăverii și verii, producția totală de cereale din UE ar putea atinge 297,7 milioane de tone în 2022/23 (+1,5% față de an), cu producția de grâu moale prognozată la 131,3 milioane de tone. Exporturile nete de cereale din UE urmează să crească cu 11,5 milioane de tone, până la 41,4 milioane de tone, cu aproape 40% mai mult. Prețurile la semințele oleaginoase din UE au crescut vertiginos de la invadarea Ucrainei de către Rusia, prețurile la semințe de rapiță și de floarea soarelui depășind 1000 EUR/t. Nivelurile de producție nu reprezintă un motiv de îngrijorare: producția de semințe oleaginoase din UE a fost cu 6,5% mai mare în 2021/22 decât în 2020/21, la 30,2 milioane de tone, inclusiv 10,5 milioane de tone de semințe de floarea-soarelui (+16,2% de la an la an). Suprafețele UE cu semințe oleaginoase sunt de așteptat să fie cu 4,8% mai mari în 2022/23 comparativ cu 2021/22. Producția de zahăr din UE 2021/2022 este estimată la 16,4 milioane de t, cu mult peste sezonul precedent (+13%) și în concordanță cu media pe 5 ani. Această creștere se datorează unei reveniri accentuate a randamentelor sfeclei de zahăr în FR. Consumul este de așteptat să crească, dar să rămână în continuare sub producție, ceea ce duce la creșterea stocurilor finale ale companiei.

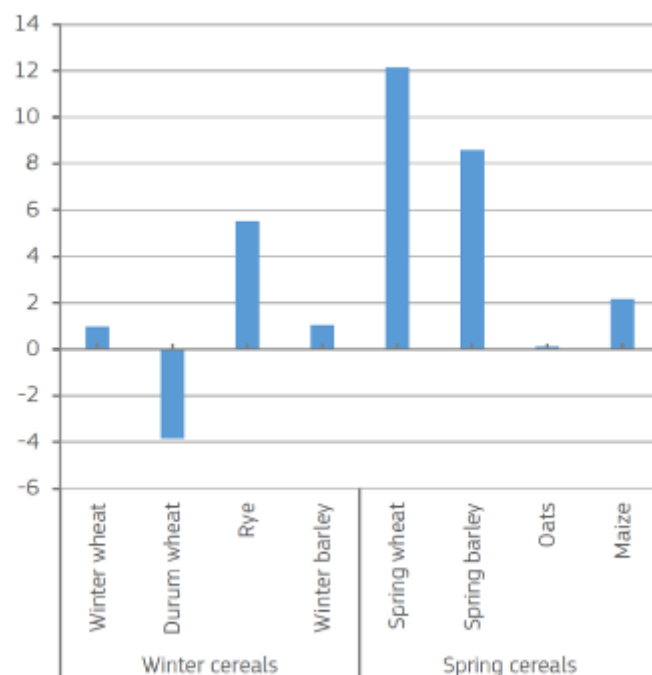
Cereals: export prices (EUR/t)



În primele luni ale campaniei 2021/22, prețurile mondiale la cereale au crescut semnificativ din cauza cererii post-COVID pentru hrana animalelor, a prețurilor ridicate la energie și a îngrășămintelor și a incertitudinii cu privire la disponibilitatea stocurilor globale. De atunci, prețurile au atins niveluri record după invazia rusă a Ucrainei din 24 februarie 2022. Invazia a oprit efectiv exporturile ucrainene pe mare, exporturile mult mai scăzute având loc cu trenul și barje. Pentru UE, acest lucru se va traduce în special prin importuri de cereale mai mici decât se anticipase anterior, care sunt acum prognozate la 18,9 milioane de tone (-10% față de 2020/21). Ucraina este principala sursă de porumb importat pentru UE (6,5 milioane t în 2020/21). Datorită creșterii substanțiale a producției de cereale din UE în 2021 și disponibilității ample, exporturile UE de cereale în 2021/22, care erau deja în creștere înainte de invazia rusă a Ucrainei, sunt estimate să crească cu 14%, până la 48,9 milioane de tone. Cea mai mare parte a creșterii exporturilor este prognozată pentru grâul moale, cu o valoare suplimentară estimată de 5,6 milioane de tone față de sezonul precedent. În ciuda creșterii exporturilor și datorită cererii mai scăzute așteptate de furaje și a unei recolte bune în 2021, raportul stoc/utilizare de cereale în UE pentru 2021/22 urmează să crească la 17,3% (16,2% în 2020/21).

Suprafețele de semănat pentru cerealele de iarnă 2022/23 sunt estimate cu puțin peste suprafața din sezonul trecut. Suprafețele de însămânțare pentru grâu de iarnă și orz de iarnă sunt estimate la 20,7 și, respectiv, 4,8 milioane ha, ambele în creștere cu 1% de la an la an. Se așteaptă și o creștere a secară (+5,5%). Cu toate acestea, se estimează că suprafețele de grâu dur și triticales vor scădea cu aproximativ 4% la, respectiv, 2,1 și, respectiv, 2,5 milioane ha. Se așteaptă o creștere a suprafeței cu porumb, ca urmare a relaxării temporare a regulilor de ecologizare pentru terenurile încolțite și culturile fixatoare de azot, dar și prețuri ridicate înregistrate, care vor face producția deosebit de atractivă, în ciuda faptului că prețurile inputurilor au ajuns la noi maxime, în special prețurile la îngrășăminte. Presupunând evoluția vremii medii în timpul primăverii și verii, producția totală de cereale din UE ar putea atinge 297,7 milioane de tone (+1,5% față de an). Producția de grâu moale este estimată la 131,3 milioane t, orz la 53,6 milioane t și porumb la 74,0 milioane t. Având în vedere prețurile ridicate ale furajelor și scăderea preconizată a producției de carne din UE (în special carne de porc), cererea de hrană pentru animale este de așteptat să scadă cu 1,1% în 2022/23 comparativ cu 2021/22. Cererea totală de furaje din UE ar putea ajunge la 159,1 milioane de tone. Se estimează că exporturile nete de cereale din UE vor crește cu 11,5 milioane t față de an, până la 41,4 milioane t. Utilizarea cerealelor pentru producerea de biocombustibili ar scădea, de asemenea, cu 8%

Annual change in EU cereals sowing areas (% , 2022 vs 2021)



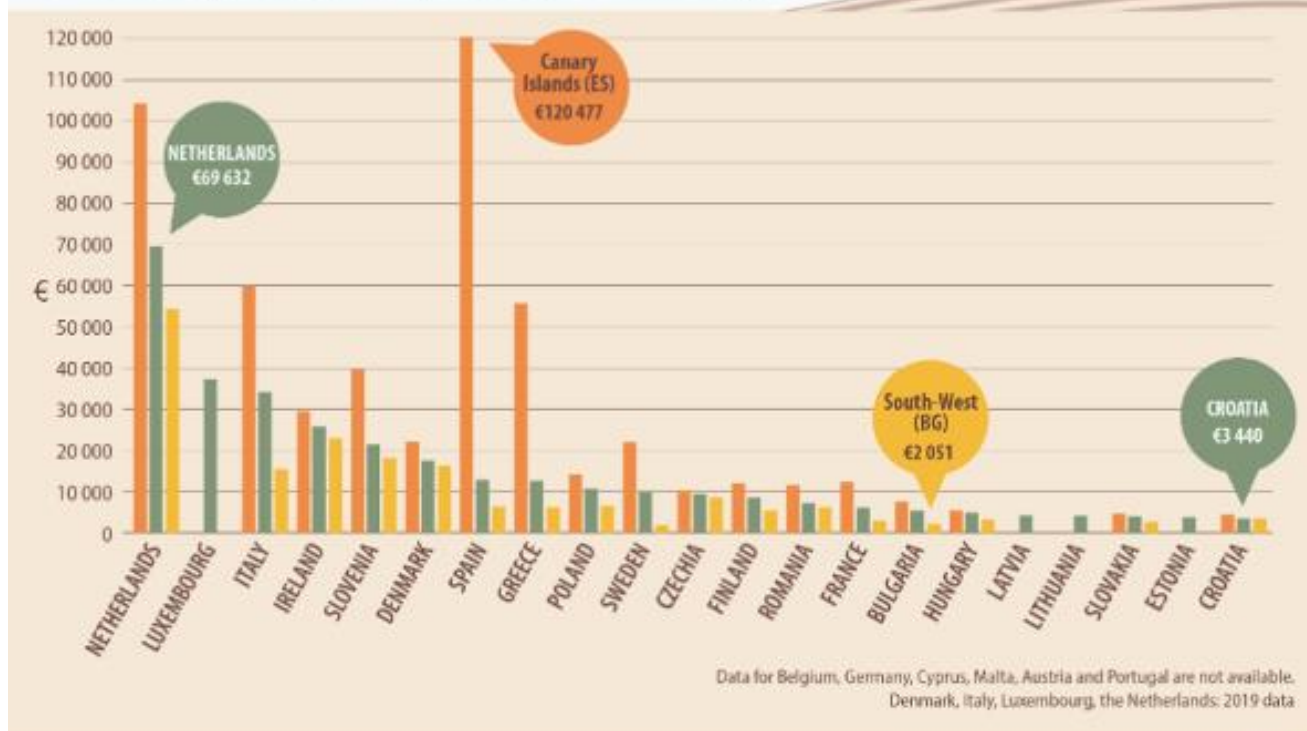
Source: DG Agriculture and Rural Development, based on Eurostat and MS notifications.

În Europa, prețurile terenurilor agricole au continuat să crească anul trecut. Nici măcar pandemia de coronavirus nu a putut opri creșterea prețurilor, potrivit datelor publicate de Comisia Europeană cu privire la evoluția prețurilor terenurilor în țările membre UE în 2020. Prețurile terenurilor au scăzut sau au rămas stabile doar în câteva țări, printre care Danemarca, Irlanda și Polonia. Însă, în majoritatea țărilor UE, terenurile agricole au continuat să devină tot mai scumpe în ultimul an, potrivit unei analize publicate de agrarheute.com. În luna martie, Comisia Europeană a publicat o statistică privind prețurile plătite pentru terenurile arabile în țările UE în 2020. Datele arată că prețurile terenurilor au scăzut sau au rămas stabile în doar cinci din cele 22 de țări UE incluse în studiu. Irlanda a înregistrat cea mai puternică scădere de preț în 2020, ajungând la 25.724 euro/ha (-2344 de euro față de 2019). Cu toate acestea, în trecut, prețurile terenurilor în Irlanda au fluctuat considerabil mai mult decât în alte țări agricole importante. În ceea ce privește Polonia și Danemarca, scăderea prețurilor terenurilor a fost una redusă. Deși în Luxemburg s-a înregistrat cea mai mare creștere a prețurilor terenurilor din țările UE (până la 46.500 euro/ha), totuși, dintre țările agricole importante, cea mai mare creștere a fost în Italia (ajungând la 35.577 euro/ha). Terenurile au devenit semnificativ mai scumpe și în România (7.163 euro/ha) și Cehia (9.477 euro/ha). În ambele țări, cumpărătorii trebuie acum să plătească mult mai mult decât în Franța (6.080 euro/mp). Terenurile agricole cele mai scumpe sunt în Olanda, ajungând la aproape 70.000 euro pe hectar, potrivit datelor pe anul 2019. Diferențele regionale de preț sunt, de asemenea, deosebit de mari în Olanda: fermierii din Friesland trebuie să plătească aproximativ 55.000 de euro pe hectar, în timp ce în provincia Noord-Holland trebuie să plătească 82.000 de euro pe hectar. În ultimii 10 ani, prețurile terenurilor olandeze au crescut cu aproximativ 20.000 de euro sau aproape 40 la sută – dar evoluția a fost relativ stabilă în ultimii doi ani. În ciuda prețurilor ridicate, aproximativ 3% din terenurile olandeze sunt vândute anual, în timp ce în Germania, doar 0,5% din terenul agricol este scos la vânzare în fiecare an.

Average price of one hectare of arable land

(in €, 2020 or latest available year)

Maximum regional average National average Minimum regional average



ec.europa.eu/eurostat

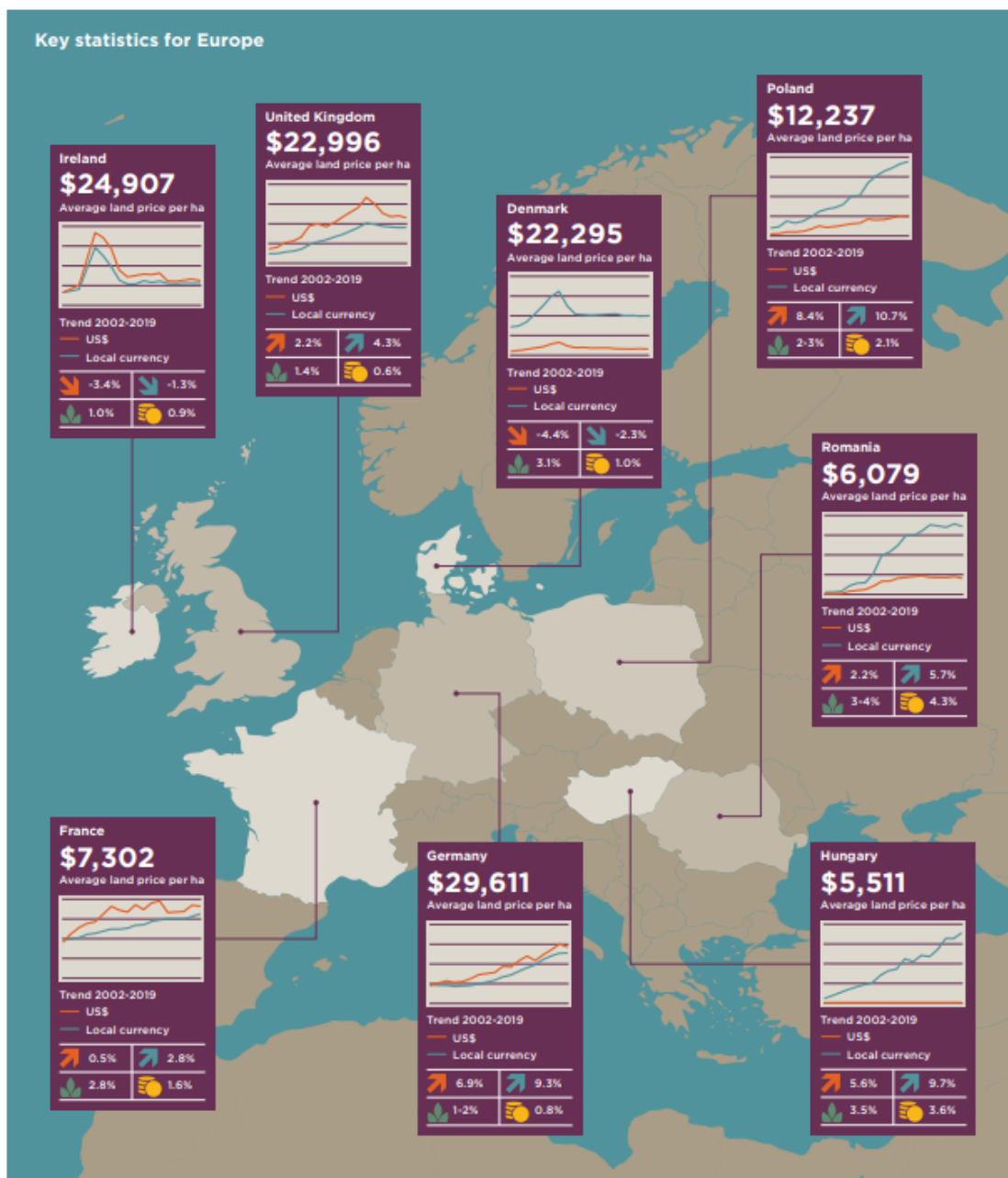
A doua cea mai scumpă piață majoră a terenurilor agricole din UE este Italia: aici, un hectar a costat în medie aproximativ 35.500 de euro în 2020, adică cu aproximativ 1300 de euro mai mult decât în anul 2019. În timp ce fermierii din regiunea Veneto, din nordul Italiei, trebuie să plătească în jur de 60.000 de euro pe hectar, pe insula Sardinia, prețul pe hectar este de doar 15.000 de euro. Prețurile terenurilor în Italia a atins vârful în 2015, ajungând la 40.000 de euro – după care a urmat o perioadă de scădere până în 2018, iar din 2019 au început din nou să crească. Aproximativ 1,5% din suprafața agricolă a peninsulei este scoasă la vânzare în fiecare an. Italia a depășit și Germania, unde prețurile terenurilor agricole au ajuns anul trecut la 26.384 euro/mp. Prețurile terenurilor germane s-au dublat în ultimii 10 ani. Spre deosebire de celelalte țări cu prețuri mari ale terenurilor, proporția de terenuri închiriate în Germania este mult mai mare, în jur de 60 la sută – în timp ce, în același timp, diferențele regionale de preț sunt printre cele mai mari. În 2020, de exemplu, fermierii din Bavaria Superioară au fost nevoiți să plătească 112.000 de euro pentru un hectar de teren, în timp ce în landurile Brandenburg și Turingia, prețurile erau de circa 13.000 de euro, iar în Saarland doar puțin peste 10.000 de euro. Creșteri masive ale prețurilor terenurilor în ultimul deceniu s-au înregistrat și în Polonia, Ungaria și România. Însă în Polonia, prețurile terenurilor s-au ieftinit ușor în 2020, scăzând la 10.711 euro/ha (dar dublu față de nivelul din urmă cu zece ani). În Polonia, 80 la sută din teren este, de asemenea, deținut de fermieri – puțin mai puțin de 2 la sută din teren este comercializat anual. În cazul României, prețurile au crescut de cinci ori în decurs de 10 ani, ajungând în 2020 la 7.163 de euro pe hectar, după o creștere de 1.824 de euro în anul precedent. Fermierii din cea mai importantă țară agricolă din Europa, și anume Franța, trebuie să cheltuiască mult mai puțini bani decât în țările est-europene. În 2020, fermierii francezi au plătit în medie doar 6.080 de euro pe hectar, adică cu doar aproape 100 de euro mai mult decât în 2019. Un motiv pentru prețurile scăzute ale terenurilor din Franța are probabil legătură cu cota foarte ridicată de terenuri închiriate: 74 la sută. Cele mai ieftine terenuri agricole franceze sunt cele din Franche-Comte (2.500 de euro/mp), în timp ce cele mai scumpe au fost vândute în Calais și pe Coasta de Azur (12.000 euro). Informațiile publicate de Agointeligența – AGROINTEL.RO pot fi preluate doar în limita a 500 de caractere și cu citarea în PRIMUL PARAGRAF a sursei cu LINK

ACTIV. Orice abatere de la această regulă constituie o încălcare a Legii 8/1996 privind dreptul de autor, ca atare vom acționa în consecință. Nivelul prețurilor terenurilor depinde de o serie de factori, fie că sunt naționali (legi), regionali (clima, apropierea de rețele) și factori de productivitate localizați (calitatea solului, panta, drenaj și așa mai departe), precum și de forțele pieței cererea și oferta (inclusiv influența regulilor de proprietate străină). În toate regiunile UE pentru care sunt disponibile date, cumpărarea de teren arabil a fost mai costisitoare decât cumpărarea de pajiști permanente (de 20 de ori mai scumpe în insulele grecești din Egeea de Nord (Voreio Aigaio) și în regiunea spaniolă Murcia). De asemenea, cumpărarea de teren arabil irigabil a fost mai scumpă decât terenul arabil neirigabil în aproape toate regiunile (a fost de aproape șase ori mai scump în regiunea spaniolă Murcia).

€58,450
 per hectare - peak of the Irish farmland market in 2006

19%
 of EU producers gross income comes from subsidy on average

€58bn
 Common Agricultural Policy expenditure in 2018



Sources for Europe summary Savills Research, OECD, European Commission

PROPRIETATE DIN STRĂINATE

- Regatul Unit nu are restricții privind investițiile interne și este printre puținele piețe dezvoltate care nu au o formă de implicare guvernamentală atunci când cumpără.
- Germania tratează la fel toți cumpărătorii de terenuri agricole. Cu toate acestea, fermierilor locali li se acordă preferință față de non fermieri, unde condițiile sunt aceleași.
- Piața franceză funcționează sub autoritatea franceză de reglementare a terenurilor SAFER, care păstrează primul drept de refuz la orice tranzacție cu terenuri.
- Irlanda solicită tuturor cetățenilor din afara UE să obțină consimțământul scris de la Comisia funciară înainte de a achiziționa terenuri agricole.
- Danemarca necesită permisiunea Ministerului Danez al Justiției, dacă nu investește printr-o companie înregistrată în Danemarca.
- Polonia solicită potențialilor cumpărători să locuiască în municipalitate mai mult de cinci ani înainte de a cumpăra, iar cumpărătorilor nu li se permite să acumuleze mai mult de 300 de hectare în total.
- România stabilește drepturi de preemțiune în ordinea coproprietarilor, chiriașilor, vecinilor și statului român înaintea cumpărătorilor de peste mări. De asemenea, solicită cumpărătorilor să dovedească reședința pentru cel puțin trei ani înainte de cumpărare.
- Ungaria permite tuturor cetățenilor UE și maghiari fără experiență agricolă să dețină până la un hectar de teren agricol. Cu toate acestea, resortisanților din afara UE li se interzice cu totul dreptul de proprietate.

TAXE DE PROPRIETATE:

- Reducerile fiscale legate de proprietatea asupra terenurilor agricole tind să favorizeze păstrarea terenurilor în cadrul familiilor sau cel puțin în cadrul agriculturii. Regatul Unit, Franța, Irlanda, Polonia și Ungaria reduc impozitele pe moștenire sau pe câștigurile de capital pe acest principiu.
- Multe țări permit, de asemenea, ca evaluarea terenurilor agricole să fie mai mică decât prețul pieței, pentru a crea o bază de impozitare preferențială pentru impozitele anuale pe proprietate și pentru transferurile de moștenire.

ALTE TAXE

- Impozitul pe venit al fermierilor polonezi și români se bazează pe un preț unitar stabilit pentru seară înmulțit cu suprafața exploatației unei persoane fizice.
- Reducerile de taxe pe combustibil sunt una dintre cele mai valoroase scutiri anuale de taxe pentru mulți fermieri europeni, oarecum contrar apariției taxelor de utilizare a pesticidelor și îngrășămintelor implementate în Franța și Danemarca.

SUBVENȚIE

- Majoritatea fermelor europene operează în cadrul Politicii Agricole Comune (PAC), o schemă care le permite fermierilor să concureze pe condiții echitabile, protejându-se în același timp împotriva volatilității prețurilor agricole și să ofere securitate alimentară în întreaga UE.
- Estimările OCDE sugerează, în medie, 19% din venitul brut al producătorilor provine din subvenții. Cu toate acestea, aceasta variază în funcție de momentul în care anumite țări s-au alăturat blocului comercial și de contribuțiile lor relative de intrare.

FACTORI DE PIAȚĂ

- Piețele de terenuri agricole din Europa sunt extrem de diverse. Diverse grade de influență istorică și bogăție fac piețe de terenuri agricole foarte localizate, cu motive de proprietate, de la agricultura de subsistență la strategii de maximizare a bogăției. Consolidarea terenurilor continuă să fie o temă pe piețele în care proprietarii activi de terenuri caută să atingă o scară comercială. Piața franceză a terenurilor agricole a înregistrat recent cel mai înalt nivel de cifră de afaceri pe suprafață înregistrată, deoarece un val de pensionări și presiuni asupra tranzacțiilor catalizate de profitabilitate. Dimpotrivă, piața din Marea Britanie se confruntă cu o activitate redusă din cauza preocupărilor legate de mediul de tranzacționare post-Brexit.

Reforma viitoare a PAC intenționează să simplifice și să schimbe schema de la conformitate la un cadru bazat pe rezultate. Cu toate acestea, unele forme de plăți de subvenții vor continua, alinierea acestora la agenda de mediu în expansiune a UE va fi punctul central al noii politici. Se crede că schema va reflecta o politică a banilor publici (venituri fiscale) pentru bunuri publice (aer curat, apă, captare a carbonului) similară cu cea propusă în Marea Britanie. Se așteaptă ca Strategiile UE Green New Deal și Farm to Fork să devină mecanismele din spatele acestei progresii.

- Diverse grade de influență istorică și bogăție fac piețe de terenuri agricole foarte localizate (în Europa)

VALORAREA CAPITALULUI NATURAL

- Dovezile sugerează că următoarea oportunitate în multe țări dezvoltate constă în realizarea valorii stocate în mediul natural. Fermierii și administratorii de terenuri sunt responsabili pentru o treime din masa de pământ a lumii, iar protejarea acestui bun este esențială pentru menținerea valorii sale pe termen lung în producția de alimente și atenuarea schimbărilor climatice. Piețele în curs de dezvoltare urmăresc să monetizeze și să recompenseze administratorii de terenuri pentru serviciile de mediu pe care le oferă. Captarea carbonului și potențialul de neutralizare a nitraților sunt exemple ale acestor piețe prin care fermierii vând credite de mediu auditate cumpărătorilor care trebuie să compenseze o practică poluantă.

4.2.3 Piața terenurilor agricole de tip arabil în România

Investitorii sunt foarte atrași de terenurile agricole din România, datorită solurilor fertile și prețurilor mici. În schimb, dezavantajul acestor terenuri este lipsa sistemelor de irigare, atât de importante, mai ales în ultimii ani în care vremea a fost secetoasă. Cu toate acestea, terenurile agricole continuă să se vândă în ritm accelerat, din cauza faptului că proprietarii nu mai au resurse financiare sau forță de muncă pentru a le exploata. În plus, vânzarea unui teren agricol aduce un câștig financiar rapid. Investitorii străini sunt foarte atrași de terenurile din România, extravilane sau nu, datorită faptului că România avea cel mai mic preț mediu al unui hectar de teren agricol din UE, conform ultimelor date statistice de la Eurostat, de circa 6.000 de euro, sub media europeană. În plus, România are o suprafață de peste 9 milioane de hectare de teren agricol. Specialiștii susțin că un hectar folosit pentru zona de cultură vegetală se amortizează în 50 de ani. Totuși, în contextul conflictului dintre Rusia și Ungaria, terenurile agricole au devenit un punct mare de interes, iar românii sunt mai mult decât dispuși să renunțe la proprietățile lor.

Explozia afacerilor din agricultură din ultimii ani a împărțit pământul agricol al țării. Indiferent de vremuri, hrana rămâne cea mai bună investiție, așa că cei care au simțit potențialul au avut grijă să își procure terenul agricol de care au nevoie.

După doi ani pandemici în care piața terenurilor arabile cu suprafețe mai mari de 30 de hectare a avut o dinamică descendentă, în 2022 se resimte o revigorare, potrivit unei analize realizată de Economica pe baza datelor publicate de către Ministerul Agriculturii și care iau în calcul doar contractele cu aviz final pozitiv. În anul care tocmai se încheie, au fost avizate pozitiv (până în data de 27 decembrie) 19 astfel de tranzacții, în valoare totală de aproximativ 7 milioane de euro sau 34,7 milioane de lei. Față de anul trecut, valoarea investițiilor în terenuri arabile mai mari de 30 de hectare a crescut de peste patru ori, iar suprafața tranzacționată a fost de peste 800 de hectare. În 2020, s-au perfectat 12 tranzacții cu terenuri arabile mai mari de 30 de hectare, iar valoarea lor depășea 3 milioane de euro, în timp ce în 2019 au fost puțin peste 30 de tranzacții cu terenuri mai mari de 30 de hectare, în valoare totală de aproximativ 7,2 milioane de euro, din calculele Economica pe baza aceluiași date MADR. Din datele MADR, cea mai mare suprafață comercializată, de 90 de hectare, se află în localitatea Dobrotești, Teleorman, și a costat peste 3,1 milioane de lei (636.000 de euro). Cumpărătorul, SC Agrícola Dobrotești, a plătit astfel aproximativ 7.000 de euro pe metrul pătrat. Ca valoarea, aceasta este însă a treia cea mai mare tranzacție a anului. Un teren de 50 de hectare din localitatea Ariceștii Rahtivani din Prahova, vândut de portughezii de la Martifer România, a costat 1,5 milioane de euro, respectiv 30.000 de euro hectarul, plus TVA. Cumpărătorul este Agrowell Invest, un business de controlat, potrivit termene.ro, de Dorobanți Gheorghe Mihai, om de afaceri implicat în mai multe afaceri în județul Prahova. Urmează un teren de 43 de hectare în valoare de peste 3,1 milioane de lei (aproximativ 651.000 de euro), situat în

localitatea Bobicești, Olt. achiziționat de la o persoană fizică de SC Art Agri SRL, companie deținută de trei antreprenori români din Dolj și Bacău, potrivit termene.ro. Menționăm că tranzacțiile enumerate anterior se referă exclusiv la terenuri arabile cu suprafețe mai mari de 30 de hectare vândute bloc și raportate, potrivit legislației în vigoare, de Ministerul Agriculturii.

Piața terenurilor agricole din România în 2023 este una animată încă de la începutul anului. Peste 10 oferte de suprafețe de peste 30 de hectare au fost publicate de Ministerul Agriculturii. O tranzacție a fost încheiată pentru o suprafață de circa 100 de hectare la un preț mediu de 12.000 de euro per hectar, în județul Giurgiu. Cea mai mare tranzacție din România, și singura de până acum, cu un teren agricol, de la începutul anului 2023, a fost efectuată. Un teren agricol din Giurgiu de 100 de hectare a fost vândut, în medie, cu 12.000 de euro/hectar. Tranzacția a fost efectuată de doi oameni de afaceri, cetățeni britanici, care au vândut unui cetățean român. Potrivit site-ului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR), la secțiunea terenuri agricole, Aviz final, Compania Danube Land Invest, deținută de Eddie Akirov (82%) și Lidan Akirov (18%), cetățeni britanici născuți în Irak, respectiv Israel, a vândut o suprafață de teren agricol de 102,8 hectare, aflată în comuna Slobozia, din județul Giurgiu. Cumpărătorul a fost Sorin Cosmin Gheța, după cum se arată în avizul final dat de Ministerul Agriculturii. Această tranzacție este prima și singura încheiată până acum în anul 2023. Valoarea tranzacției dintre Danube Land Invest și Sorin Cosmin Gheța a fost de 6,1 milioane de lei, adică 60.000 de lei/hectar, circa 12.000 de euro/hectar, după cum arată datele din documentul publicat pe site-ul MADR.

Prețul mediu al unui hectar de teren agricol în România a crescut la 7.601 euro. Pe site-ul MADR sunt active mai multe oferte de vânzare pentru terenuri agricole ce depășesc 30 de hectare. Iată care sunt la data realizării raportului de evaluare, ofertele de vânzare terenuri, cu prețurile cerute per hectar:

- Județul Neamț, localitatea Pâncești – teren agricol extravilan în suprafață de 77,2197 ha, la prețul de 20.000 de lei/ha – 1.544.394 de lei – echivalentul a 314.233 de euro, adică 4.070 de euro/ha;
- Județul Timiș, localitatea Teremia Mare – teren agricol situat în extravilan, 50 de ha, la prețul de 2.137.100 lei – echivalentul a 434.829 de euro, adică 8.696 de euro/ha;
- Județul Prahova, localitatea Măneciu – teren agricol extravilan, 36,2 ha, 350.000 de lei – echivalentul a 70.000 de euro, adică 1.933 de euro/ha;
- Județul Dolj, localitatea Filași – teren agricol situat în extravilan, 37,47 ha și 22,05 ha, totalizând 59,52 ha, la prețul de 1.000.000 de lei – echivalentul a 203.467 de euro, adică 3.418 euro/ha;
- Județul Mehedinți, localitatea Pătulele – teren arabil extravilan, 50 de ha, 1.484.610 lei – echivalentul a 302.069 euro, adică 6.041 euro/ha;
- Județul Dâmbovița, localitatea Moroeni – teren arabil extravilan, 50 de hectare, la prețul de 1.230.175 de lei – echivalentul a 230.300 de euro, adică, 4.606 euro/ha;
- Județul Călărași, localitatea Budești – teren arabil extravilan, 30,5 ha, la prețul de 801.869 lei – echivalentul a 163.153 de euro, adică 5.349 de euro/ha;
- Județul Prahova, localitatea Băicoi – teren arabil extravilan, 38,060 ha, la prețul de 3.710.850 lei – echivalentul a 755.035 de euro, adică 19.869 de euro/ha;
- Județul Brăila, localitatea Scorțaru – teren arabil extravilan, 30 ha, la prețul de 40.000 de lei/ha – echivalentul a 8.138 de euro, adică 271 de euro/ha;
- Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 40 de hectare, la prețul de 1.375.948 lei – echivalentul a 279.960 de euro, adică 6.999 de euro/ha;
- Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 40 de hectare, la prețul de 1.375.948 lei – echivalentul a 279.960 de euro adică 6.999 de euro/ha;
- Județul Constanța, localitatea Grădina – teren arabil extravilan, 38,34 hectare, la prețul de 1.318.846 lei – echivalentul a 268.341 euro, adică 6.988 de euro/ha.

Se estimează că anul 2024 va fi unul al declinului privind tranzacțiile cu terenuri agricole. Piața terenurilor agricole va urma în acest an piața imobiliară generală, afectată mai ales de condițiile dificile de creditare. De aceea credem că vor fi mult mai puține tranzacții în acest an. Deși tranzacțiile au fost mai multe în 2022 față de 2021, numărul

acestora se menține sub alți ani. De exemplu, în 2020 au fost înregistrate 6.849 de oferte, însă atunci prețul mediu de vânzare a fost de 4.950 de euro pe hectar, față de 7.300 de euro în 2022. De asemenea, în anii 2016 și 2017 au fost înregistrate 15.000 – 16.000 de oferte de vânzare, aceștia din urmă fiind anii cu cele mai multe tranzacții.

Cu privire la numărul tranzacțiilor în scădere, considerăm că trendul se va menține în următorii ani. Vor fi tot mai puține tranzacții cu terenuri agricole pentru că în anii anteriori s-au vândut foarte multe. Mulți proprietari de suprafețe mici au vândut unor asociații sau cooperative, s-au format exploatații mari care sunt rentabile. Cei care vor mai vinde vor fi, în general, tot proprietari de suprafețe mici, pentru care exploatarea poate să nu fie atât de rentabilă.

4.2.4 Piața terenurilor agricole de tip pășune în România

În ultimii zece ani, fermierii români au cultivat mai puțin teren agricol, iar exploatațiile mari, de peste 50 de hectare, utilizează 54% din suprafața agricolă. Suprafața cu pășuni și fânețe s-a redus cu 783.000 ha în anul 2020 prin comparație cu anul 2010, susțin rezultatele provizorii ale Recensământului General Agricol runda 2020. În anul 2020, în România existau peste 2,8 de milioane de exploatații agricole care utilizau 12,8 milioane de hectare de teren agricol, ceea ce înseamnă că, față de acum 10 ani, numărul exploatațiilor agricole a scăzut cu 972.000, respectiv cu 25,2%, iar suprafața agricolă utilizată a scăzut cu 543.000 ha, respectiv cu 4,1%, arată rezultatele provizorii ale Recensământului General Agricol runda 2020. În anul 2020, terenul arabil și culturile permanente au crescut cu 258.000 ha (3,1%), respectiv cu 32.000(10,4%), în timp ce suprafața cu pășuni și fânețe s-a redus cu 783.000 ha (cca. 17,4%) comparativ cu anul 2010.

Prețul unui hectar de pășune în România a crescut considerabil în ultimii ani. Nu vorbim despre arendă, redevență sau chirie – deși și acolo prețurile sunt majorate, ci de achiziția de pășune în proprietate.

Prețul unui hectar de pășune diferă în funcție de zonă și de poziționare, la fel ca și în cazul terenului arabil. Sunt la mare căutare pășunile cu acces ușor, cele care au surse de apă și cele cu expunere la soare, făcând posibile și investițiile în parcuri fotovoltaice. Baza la vânzarea pășunilor rămâne însă pășunatul, iar aici calitatea pășunii cântărește greu în prețul cerut de proprietari.

Prețul mediu al unui hectar de pășune se ridică la 2.000 de euro pe hectar, dacă analizăm ofertele oficiale publicate de Ministerul Agriculturii în secțiunea dedicată. Astfel, costul unei suprafețe de 273,4 hectare formată din patru loturi de pășune în localitatea Canop din județul Arad este scoasă la vânzare cu peste 2,7 milioane de lei (558.300 euro sau 2.000 de euro pe hectar). Vânzătorii sunt trei persoane fizice. Pe site-urile de anunțuri, prețurile pentru pășuni variază între 2.000 și 3.000 de euro pe hectar dacă ne referim de suprafețe cu destinații de pășunat. O astfel de ofertă am găsit în Târgu Bujor, județul Galați, unde o suprafață de 20 de hectare de pășune se vinde cu 2.900 de euro pe hectar. În județul Brașov, la Crizbav, o suprafață de 2,5 hectare de pășune în extravilan se vinde cu 1,1 euro pe mp, adică prețul unui hectar ajunge la 11.000 de euro, iar terenul este intabulat. Cea mai mare pășune scoasă la vânzare în acest moment are 405 hectare, fiind o suprafață compactă situată în zona de dealuri din Lunca Mureșului, județul Arad. Prețul total cerut este de 1.417.500 de euro, echivalentul a 3.500 de euro per hectar. Pășunea nu se vinde pe bucăți, doar toată suprafața.

Prețul mediu al pășunilor permanente a înregistrat o creștere de aproximativ 6% în anul 2022, față de anul anterior, pe total țară, cea mai importantă creștere fiind în Regiunea Nord-Est (+14,9%).

Evoluția prețurilor medii ale terenurilor agricole pe categorii de folosință în perioada 2021 – 2022 (lei/ha)

	AN 2021		AN 2022	
	Teren arabil	Pășune permanentă	Teren arabil	Pășune permanentă
România	37406	26350	39704	27963
Macroregiunea unu	31844	25869	37847	27345
Nord-Vest	30541	25517	37721	27039
Centru	33926	26198	38048	27630
Macroregiunea doi	37101	25133	37927	27785
Nord-Est	33335	24584	34743	28258
Sud-Est	39795	26184	40204	26879
Macroregiunea trei	38560	28777	39072	28559
Sud - Muntenia	38045	28777	38336	28559
Bucuresti - Ilfov	52696	-	59263	-
Macroregiunea patru	40408	27703	41557	29172
Sud-Vest Oltenia	39161	26800	40332	27479
Vest	41895	27174	43018	30056

Legea Zootehnie a fost schimbată oficial printr-o legea publicată în Monitorul Oficial. Noile prevederi vizează crescătorii de animale care beneficiază de pășuni arendate de la primării dar și asociațiile care derulează programe de ameliorare. Legea nr. 244/2023 pentru modificarea Legii zootehniei nr. 32/2019 a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 673 de vineri, 21 iulie. Noua legislație vine cu o serie de modificări pentru crescătorii de vaci, oi și capre care închiriază pășuni de la primării dar și pentru asociațiile care derulează programe de ameliorare.

Schimbări pentru arendarea pășunilor comunale

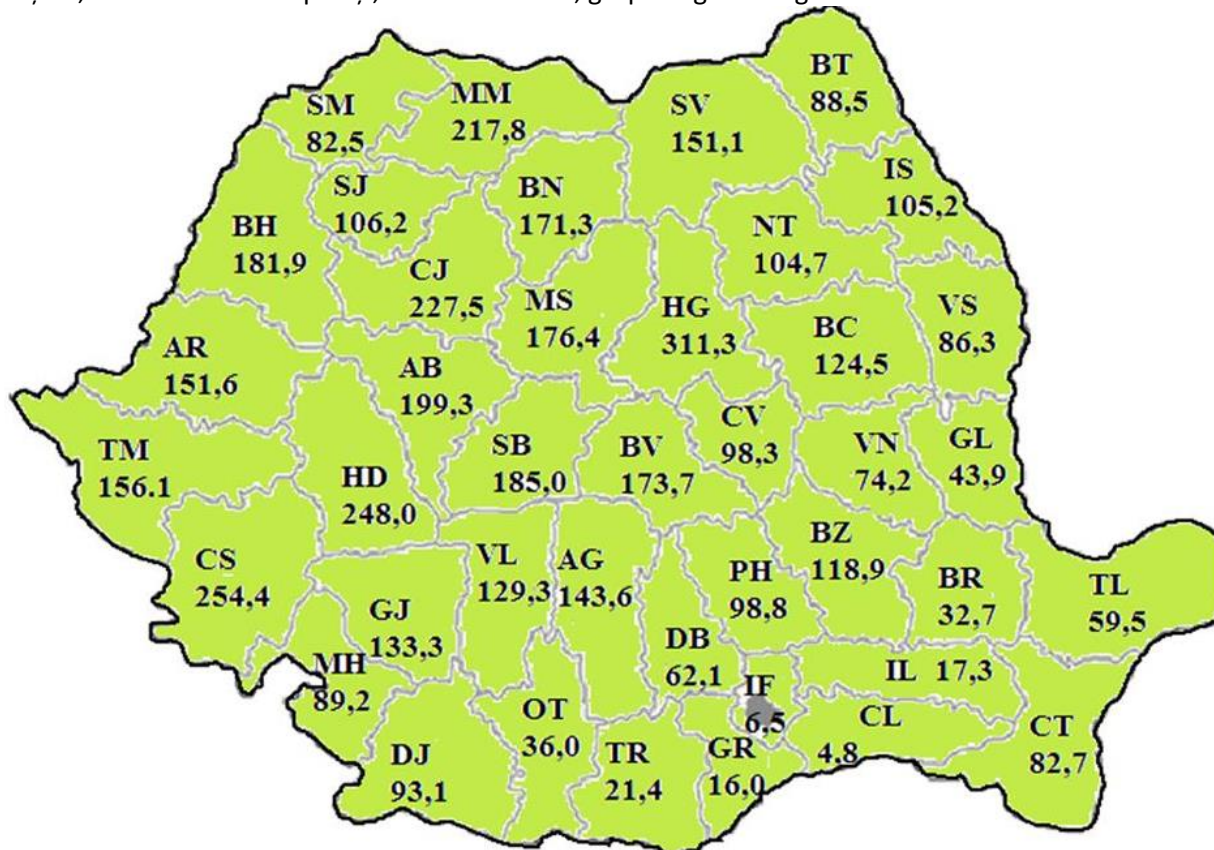
Noua legea modifică articolul 16, alineatul (2) din Legea zootehniei nr. 32/2019 care va avea un nou cuprins. Prin derogare de la prevederile art. 315 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, unitățile administrativ-teritoriale care dețin în proprietate publică/privată sau în administrare terenuri cu destinație agricolă, libere de contract, pot încheia contracte de concesiune/închiriere/arendare, după caz, prin atribuire directă, cu crescătorii de animale.

O altă modificare vizează articolul 23, alineatul (1) care prevede că ajutorul de stat pentru ameliorare se va aprobat prin hotărâre de Guvern, la propunere MADR. "Pentru plata serviciilor din domeniul ameliorării animalelor, crescătorii de animale beneficiază de ajutoare de stat, acordate în concordanță cu legislația Uniunii Europene și care se aprobă, la propunerea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, prin hotărâre a Guvernului", se menționează în noua lege. Reamintim că în ședința de Guvern, a fost aprobată schema de ajutor de stat ce are ca scop acoperirea costurilor administrative pentru întocmirea și menținerea registrului genealogic, precum și a costurilor aferente testelor pentru determinarea calității genetice sau a randamentului genetic al șeptelului. Ajutoarele de stat sunt furnizate sub formă de servicii subvenționate microîntreprinderilor, întreprinderilor mici și mijlocii, respectiv, întreprinderilor individuale și familiale, persoanelor fizice autorizate, persoanelor fizice care dețin atestat de producător, după caz, precum și persoanelor juridice care își desfășoară activitatea în domeniul producției de produse agricole. Sumele pe care le primesc asociațiile care fac ameliorare variază între 30 de lei și 140 de lei.

Amenajamentele pastorale sunt obligatorii pentru ca o autoritate locală să poată încheia contracte de concensiune sau de închiriere pentru suprafața de pășunat. Acesta este răspunsul pe care îl primesc fermierii care depun solicitări la primării pentru a li se atribui suprafețe de pășunat în acord cu numărul de animale pe care îl dețin. Actuala formă a Ordonanța de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 le vine ca o mânășă primarilor care nu vor să dea suprafețele de pășunat către fermieri. De altfel sunt doar două motive pentru care o autoritate locală refuză de obicei să inițieze procedura de atribuire sau de licitație pentru islaz: fie suprafețele nu sunt libere de contract, fie nu există amenajament pastoral.

Asociația Forța Fermierilor reclamă o situație cu care se confruntă fermierii din cauza prevederilor OUG care le dă primarilor o scuză să nu atribuie suprafețele de pășunat către fermieri. Deși obligativitatea amenajamentului pastoral a fost amânată până anul viitor, OUG 34/2013 prevede, la articolul 9, aliniatul 7-2, că "Unitățile administrativ-teritoriale, prin primari, în conformitate cu hotărârile consiliilor locale, au obligația de a include în cadrul documentației de concensiune sau închiriere a pajiștilor permanente amenajamentul pastoral și condiții speciale de îndeplinire a contractului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare".

Chiar și în prezent, sunt foarte mulți primari care nici nu au demarat încă procedurile pentru a fi realizat amenajamentul pastoral, mizând pe derogările care se fac anual și prelungirea termenului de la care APIA nu mai plătește subvenții pentru suprafețele care nu au amenajament pastoral. Sunt alte situații în care elaborarea amenajamentelor este târăgănată atât de autoritatea locală, cât și de direcțiile agricole care se ocupă de redactarea documentului. Sub protecția legislației care lasă loc de interpretări, deși în multe cazuri nu este vorba decât de nepăsare, primăriile le răspund în doi peri crescătorilor de animale care solicită suprafețe de pășunat. Nu contează că nu este vorba despre pajiști permanente, ci sunt simple pășuni comunale pentru care se poate aplica o procedură simplificată de atribuire, conform Legii Zootehniei. În consecință, pentru aceste suprafețe nu se încasează subvenții și nici nu-și asumă nimeni responsabilitatea îngrijirii lor, ajungându-se ca aceste islazuri să devină raiul mărcinilor, al boscheților, al câinilor fără stăpân și, în ultima vreme, grupi de gunoi ilegale..



Repartizarea pe județe a suprafețelor de pajiști permanente (mii hectare)

Suprafața de pajiști pe județe

Nr.crt.	Denumire județ	Suprafața totală, mii ha	Suprafața de pajiști,	
			mii ha	%
1	ALBA	624,200	199,3	31,9
2	ARAD	775,400	151,6	19,6
3	ARGES	628,600	143,6	22,8
4	BACAU	662,100	124,5	18,8
5	BIHOR	754,400	181,1	24,0
6	BISTRITA-NASAUD	535,500	171,3	32,0
7	BOTOSANI	498,600	88,5	17,7
8	BRAȘOV	536,300	173,7	32,4
9	BRĂILA	476,600	32,7	6,9
10	BUZAU	610,300	118,9	19,5
11	CARAȘ-SEVERIN	852,000	254,4	29,9
12	CĂLĂRAȘI	808,800	4,8	0,6
13	CLUJ	667,400	227,5	34,1
14	CONSTANTA	707,100	82,7	11,7
15	COVASNA	371,000	98,3	26,5
16	DIMBOVITA	405,400	62,1	15,3
17	DOLJ	741,400	93,1	12,6
18	GALATI	446,600	43,9	9,8
19	GIURGIU	352,600	16,0	4,5
20	GORJ	560,200	133,3	23,8
21	HARGHITA	663,900	311,3	46,9
22	HUNEDOARA	706,300	248,0	35,1
23	IALOMITA	445,300	17,3	3,9
24	IASI	547,600	105,2	19,2
25	ILFOV	158,300	6,5	4,1
26	MARAMURES	630,400	217,8	34,5
27	MEHEDINTI	4936,300	89,2	18,0
28	MURES	671,400	176,4	26,3
29	NEAMT	589,600	104,7	17,8
30	OLT	549,800	36,0	6,5
31	PRAHOVA	471,600	98,8	20,9
32	SATU-MARE	441,800	82,5	18,7
33	SĂLAJ	386,400	102,6	26,6
34	SIBIU	543,200	185,0	34,1
35	SUCEAVA	855,300	151,1	17,7
36	TELEORMAN	579,000	21,4	3,7
37	TIMIS	869,700	156,1	17,9
38	TULCEA	849,900	59,5	7,0
39	VASLUI	531,800	86,3	16,2
40	VĂLCEA	576,500	129,3	22,4
41	VRANCEA	485,700	74,2	15,2
42	MUNICIPIUL BUCUREȘTI	22,800	-	-

*Distribuția suprafețelor pe tipuri de utilizare agricolă la nivel de bloc fizic
(LPIS-2017)*

<i>Tipul de utilizare primar_secundar</i>	<i>Suprafața</i>	
	ha	%
Culturi permanente	50679,03	0,39
<i>Culturi permanente_Culturi permanente</i>	12,85	0,00
<i>Culturi permanente_Culturi mixte</i>	110255,52	0,85
<i>Culturi permanente_Pajiști permanente</i>	52246,34	0,40
<i>Culturi permanente_Terenuri arabile</i>	21156,70	0,16
<i>Culturi permanente_Vii</i>	929,60	0,01
Culturi mixte	39,01	0,00
Pajiști permanente	1668853,97	12,81
<i>Pajiști permanente_Culturi permanente</i>	98148,42	0,75
<i>Pajiști permanente_Culturi mixte</i>	969820,27	7,44
<i>Pajiști permanente_Pajiști permanente</i>	340,23	0,00
<i>Pajiști permanente Terenuri arabile</i>	613151,69	4,71
<i>Pajiști permanente_Vii</i>	6052,52	0,05
Terenuri arabile	4475067,43	34,35
<i>Terenuri arabile_Culturi permanente</i>	141895,59	1,09
<i>Terenuri arabile_Culturi mixte</i>	3520645,24	27,02
<i>Terenuri arabile_Pajiști permanente</i>	1003137,13	7,70
<i>Terenuri arabile_Terenuri arabile</i>	415,76	0,00
<i>Terenuri arabile_Vii</i>	172825,64	1,33
Vii	52183,83	0,40
<i>Vii_Culturi permanente</i>	2012,52	0,02
<i>Vii_Culturi mixte</i>	27928,74	0,21
<i>Vii_Pajiști permanente</i>	7102,84	0,05
<i>Vii_Terenuri arabile</i>	34421,11	0,26
<i>Vii_Vii</i>	4,52	0,00
TOTAL	13029326,46	100,00

5 Cea mai buna utilizare (C.M.B.U.)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Definiție CMBU – Cea mai probabila utilizare a proprietății, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibila fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau in considerație capacitatea și disponibilitatea utilitaților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
3. Fezabila financiar – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productiva – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanța cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piața pentru acea utilizare.

	Permisibilă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
Rezidențial		X		
Comercial		X		
Agricol	X	X	X	X
Industrial		X		

Avand in vedere cele de mai sus si tinand cont de tipul terenului și de ceea ce este permisibil d.p.d.v. legal, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea **Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune**.

6 Abordari in evaluare si Evaluare

6.1 METODOLOGIE SPECIFICA DE EVALUARE

6.1.1 Abordarea prin Venit – Fluxul de numerar

Abordarea pe baza de venit reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluarii proprietatilor imobiliare, aplicarea sa presupunand analiza datelor privind veniturile si cheltuielile aferente unei proprietati. Bazele Fermele piscicole de reproducere și creștere a peștelui sunt proprietati generatoare de venit. Acestea sunt realizate de catre investitori in vederea plasarii banilor intr-un vehicul generator de venituri. Astfel, Valoarea de Piata a este data de potentialul respectivei proprietati de a furniza venituri proprietarilor pe o perioada cat mai lunga de timp. Acest potential tine de situatia actuala a pietei piscicole (pret peste, cantitate consumata, costuri etc), de sustenabilitatea acestor venituri si de potentialul de a genera venit si nivelul la care se va face acest venit. Capitalizarea acestor venituri se face la rate de capitalizare ce reflecta riscurile asociate continuarii neperturbate a fluxurilor de venituri.

Metoda comparatiilor de piata este aplicata acolo unde piata, adica vanzatorii si cumparatorii isi bazeaza ofertele pe comparatii de piata. Acesta este cazul apartamentelor, caselor, terenurilor si al spatiilor comerciale mici, la parter de bloc. Proprietarii si cumparatorii observa si cuantifica diferentele fata de proprietatile invecinate oferite la vanzare sau vandute si astfel estimeaza valoarea proprietatii subiect. In acest caz este firesc sa aplicam metoda comparatiilor de piata in vederea evaluarii. In cazul halelor industriale aplicarea acestei metode a comparatiilor, ce se

concentrează pe diferențele în locație sau pe caracteristicile fizice și nu pe venituri și riscuri, ducând doar accidental la valori relevante. După cum s-a prezentat mai sus, am considerat abordarea prin venit ca cea mai potrivită metodă pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate. Având în vedere natura proprietății subiect, modelul Discounted Cash Flow a fost considerat ca fiind metoda de evaluare cea mai adecvată. Primul pas în aplicarea metodei DCF este estimarea veniturilor nete din exploatare (NOI). Apoi, valoarea actualizată a veniturilor anuale nete este calculată folosind o rată de actualizare adecvată. Valoarea de exit a clădirii se calculează prin aplicarea unei rate de capitalizare de exit la NOI, în anul 11. Valoarea de piață a proprietății este suma valorilor prezente ale NOI ani de la 1 la 10 plus valoarea de exit. Evaluatorul a utilizat potențialele venituri și costuri furnizate de către client. Se estimează de asemenea o potențială variație a prețului peștelui și a cantității produse.

Metoda fluxurilor financiare actualizate este cea mai răspândită și corectă metodă financiară de evaluare, căci folosește tehnica modelării bazate pe ipoteze explicite referitoare la previziunea venitului pe care-l poate genera un anumit tip de proprietate. Metoda prezintă similitudini certe cu metoda valorii actuale nete (VAN) de fundamentare a proiectelor de investiții, datorită următoarelor elemente:

- ambele sunt metode prospective, în care viitorul economic al proprietății este susținut prin investiții de capital (pentru modernizare și majorarea fondului de rulment net);
- utilizează aceleași noțiuni, tipuri de ipoteze, variante, tehnici de calcul, indicatori (flux net de numerar, valoare actualizată, randament intern, perioadă de recuperare, rată de actualizare);
- utilizează aceleași tipuri de documente previzionale.

Previzionând activitatea firmei pe un interval limitat de timp, valoarea de rentabilitate a acesteia, calculată cu această metodă, are două componente și anume:

A) valoarea fluxurilor de numerar actualizate (FN), determinată pentru cei "n" ani de previziune;

B) valoarea sa reziduală (Vr) la sfârșitul ultimului an de previziune.

Fluxurile de numerar anuale (FN), în structura lor cea mai generală, cuprind: profitul net anual (Pn), valoarea amortizării anuale (A), valoarea anuală a investițiilor de capital (I) și variația anuală a fondului de rulment net (FRN).

$$FN = Pn + A - I \pm FRN$$

Profitul net se determină pe baza evoluției previzibile a veniturilor (cifrei de afaceri) și cheltuielilor, pornind de la ipoteze plauzibile asupra condițiilor viitoare ale piețelor de aprovizionare și desfacere. Pentru investițiile de capital se are în vedere doar acele investiții necesare exploatarea viitoare, în coerență cu susținerea cifrei de afaceri previzionată. Aceste investiții pot fi deci diferite de amortizarea anuală (egalitatea apare doar în cazul întreprinderilor aflate în stadiu de stabilitate sau maturitate economică, care nu-și mai propun o creștere a veniturilor). Fondul de rulment net (FRN) (numit și capital de lucru – working capital), reprezentând diferența dintre activele curente și pasivele curente, se stabilește în mod uzual prin aplicarea unui procent la valoarea cifrei de afaceri, pe baza normalității rotației diferitelor sale componente și a nivelului mediu al indicatorului din sector. În fluxul de numerar se include numai modificarea anuală a acestui indicator (FRN), modificare care poate fi cu plus (semnificând plăți suplimentare) sau cu minus. În evaluarea proprietății prin metoda Cash-Flow-ului pot fi utilizate două tipuri de fluxuri nete de numerar:

- flux de numerar net la dispoziția acționarilor
- flux de numerar net la dispoziția capitalului investit.

Valoarea proprietății determinate pe baza metodei actualizării fluxurilor de numerar, se determină pe baza următoarei relații:

$$V.I. = \sum_{t=1}^n \frac{CFNt}{(1+a)^t} + \frac{Vter}{(1+a)^n}$$

CFNt -Cash-Flow-ul net disponibil aferent anului t;

Vter – valoarea terminală;

A – rata de actualizare;

N – perioada de previziune explicită.

Rezultă deci că valoare proprietății determinată prin metoda cash-flow-ului, este suma dintre valoarea actualizată a cash-flow-ului net disponibil în anii de previziune explicită și valoarea actualizată a valorii terminale.

Dacă societatea deține active redundante (active din afara exploatării), care sunt evaluate separate, atunci la valoarea estimate prin relația anterioară trebuie adăugată și valoarea realizabilă netă a acestora. În acest caz, valoarea proprietății se va obține cu relația:

$$V.I. = \sum_{t=1}^n \frac{CFNt}{(1+a)^t} + \frac{Vter}{(1+a)^n} + VRNAAE$$

VRNAAE= valoarea netă de realizare a activelor din afara explorării

Evaluatorul a utilizat în mare parte potențialele Venituri și Costuri din datele de piață sau furnizate de către client în anul în curs.

VENITURI

Veniturile au fost obținute prin înmulțirea producției de vegetație ierboasă uscată (kg/ha) cu preț vegetație ierboasă uscată (lei/kg).

Total vegetație ierboasă brută (kg/ha) din care:

- TRIFOI ALB (Trifolium repens) CARMEN – 50.000 kg/ha
- GHIZDEI (Lotus corniculatus) LIVADA – 40.000 kg/ha
- GHIZDEI (Lotus corniculatus) NICO – 8.490 kg/ha
- RAIGRAS PEREN (Lolim perenne) TIMIȘ 81 – 45.000 kg/ha

Total vegetație ierboasă uscată (kg/ha) din care:

- TRIFOI ALB (Trifolium repens) CARMEN – 10.000 kg/ha
- GHIZDEI (Lotus corniculatus) LIVADA – 9.000 kg/ha
- GHIZDEI (Lotus corniculatus) NICO – 450 kg/ha
- RAIGRAS PEREN (Lolim perenne) TIMIȘ 81 – 10.000 kg/ha

Datele sunt conform studiului realizat de ACADEMIA DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI SILVICE “Gheorghe Ionescu-Șișești” - Stațiunea de Cercetare Dezvoltare pentru Pajiști Timișoara. Analizele studiului sunt prezentate mai jos:

**ACADEMIA DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI SILVICE
" Gheorghe Ionescu-Șișești "**



Stațiunea de Cercetare Dezvoltare pentru Pajiști Timișoara
Calea Urseni Nr. 32, cod 300703, Timișoara
C.U.I RO 7394328
Fax. (0256) 222598, 0723632323
E-mail: dragomir_ne@yahoo.com, blescunelena@yahoo.com

SOIURI OMOLOGATE DE SCDP TIMIȘOARA

TRIFOI ALB (*Trifolium repens*) CARMEN

- omologat în anul 1983, Carmen este un soi sintetic creat la Stațiunea de Cercetare și Producție pentru Cultura Pajiștilor – Timișoara.
Autori: N. DRAGOMIR, A. OROS

ORIGINE

- 10 clone selecționate din populații și soiuri autohtone și străine

CARACTERISTICI

- soi semitimpuriu, având capacitate mare de regenerare după folosire
- este foarte rezistent la boli
- rezistență medie la boli și cădere
- potențial de fructificare ridicat

MOD DE FOLOSIRE

- acest soi poate participa în amestecuri complexe destinate pășunatului cu ovine și bovine
- soiul poate fi cultivat în zone cu precipitații mai mari de 700 mm/an și altitudinea de peste 400 m.
- potențialul de producție al soiului **CARMEN** este:
- 50 – 55 t/ha masă verde
- 10 – 11 t/ha substanță uscată
- 700 – 800 kg/ha sămânță



TRIFOI ALB (*Trifolium repens*) DANITIM

- omologat în anul 2004, este un soi sintetic creat la Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare și pentru Pajiști – Timișoara.

Autori: N. DRAGOMIR, T. CRISTEA, Corina CRISTEA, Carmen DRAGOMIR

CARACTERISTICI

- soiul este foarte viguros, cu creștere rapidă și talie relativ înaltă
- se caracterizează printr-o rezistență bună la secetă, la boli și la iernat
- datorită competitivității pe care o are poate fi cultivat în amestecuri complexe cu diferite graminee perene (*Lolium perenne*, *Festuca pratensis*), pentru înființarea de pajiști temporare, suportând aplicarea unor doze de îngrășăminte N₁₀₀₋₁₅₀
- potențial de fructificare ridicat

MOD DE FOLOSIRE

- se recomandă cultivarea soiului DANITIM pe soluri fertile cu textură mijlocie în zonele mai umede (în zonele mai secetoase este necesară irigarea)
- ținând seama de habitusul de creștere, soiul DANITIM se poate cultiva în amestecuri intensive, prin înființarea de pajiști semămate, deoarece suportă aplicarea, fracționată a unor doze mai mari de îngrășăminte cu azot (N₁₅₀)
- potențialul de producție al soiului este:
 - 10,5 t/ha substanță uscată.



GHIZDEI (*Lotus corniculatus*) LIVADA

- omologat în anul 1984, LIVADA este un soi sintetic creat la Stațiunea de Cercetare – Agricole Livada (SATU - MARE).

Autori: N. DRAGOMIR

CARACTERISTICI

- producție de furaj de foarte bună calitate determinată de abundența frunzelor
- foarte bună rezistență la cădere
- foarte bună rezistență la iernare și secetă
- bună rezistență la boli (*Rizoctomia sp.*, *Pytium sp.*, *Uromices sp.*)

MOD DE FOLOSIRE

- recomandat în amestec de graminee destinate folosirii prin pășunat sau mixt
- acest soi poate fi cultivat în zonele cu precipitații peste 600 mm/an, unde lucerna și trifoiul alb nu dau rezultate bune
- potențialul de producție al soiului LIVADA este:
 - 40 – 50 t/ha masă verde
 - 9 – 10 t/ha substanță uscată
 - 400 – 500 kg/ha sămânță



GHIZDEI (*Lotus corniculatus*) NICO

- omologat în anul 1996, NICO este un soi sintetic creat la Stațiunea de Cercetare și Producție pentru Cultura Pajiștilor – Timișoara.

Autori: N. DRAGOMIR

ORIGINE

- clone selecționate din populații românești

CARACTERISTICI

- noul soi NICO este mai tardiv cu 4 - 7 zile față de soiul LIVADA
- soiul este foarte viguros
- inflorescența este de tip umbelă, iar floarea prezintă o structură tipică papilionaceelor.
- se caracterizează printr-o rezistență ridicată la condițiile climatice: secetă, temperaturi mai scăzute
- datorită procentului mai ridicat de frunze și indicii de calitate sunt superiori soiului LIVADA

MOD DE FOLOSIRE

- soiul NICO este destinat pentru folosirea în ameliorarea pajiștilor permanente (prin supraînsămânțare) sau la înființarea pajiștilor semănate;

- pentru înființarea de pajiști semămate se recomandă amestecurile simple cu diferite amestecuri simple cu diferite graminee perene (păș de livezi, raigras peren, păiuș înalt) sau amestecuri complexe destinate pentru valorificare mixtă;
- având în vedere amplitudinea ecologică mare pe care o are această specie se recomandă zonele în care lucerna și trifoiul roșu dau rezultate mai slabe.
- potențialul de producție al soiului LIVADA este:
 - 8,49 t/ha masă verde
 - 450 t/ha substanță uscată



GHIZDEI (*Lotus corniculatus*) OLTIM

- omologat în anul 2004, OLTIM este un soi sintetic creat la Stațiunea de Cercetare și Producție pentru Cultura Pajiștilor – Timișoara.
- Autori: N. DRAGOMIR, T. CRISTEA, Corina CRISTEA, Carmen DRAGOMIR

ORIGINE

- soiul a fost creat prin selecție conservativă

CARACTERISTICI

- caracteristicile noului soi OLTIM este foarte precoce spre precoce și se caracterizează printr-un grad ridicat de uniformitate a înfloritului, respectiv a fructificării, ceea ce duce la obținerea unei producții ridicate de sămânță
- soiul este foarte viguros
- se caracterizează printr-o rezistență ridicată la condițiile climatice: secetă, temperaturi mai scăzute

- datorită procentului mai ridicat de frunze și indicii de calitate sunt superiori soiului LIVADA

MOD DE FOLOSIRE

- având în vedere amplitudinea ecologică pe care o are această specie se recomandă zonele în care lucerna și trifoiul roșu dau rezultate mai slabe, respectiv pe soluri mai acide, cu precipitații medii anuale mai mari de 600 mm și cu umiditatea atmosferică mai mare de 40% în perioada de maturitate a păștilor, la culturile semincere.



GHIZDEI (*Lotus corniculatus*) DRAGOTIM

- omologat în anul 2009, **DRAGOTIM** este un soi sintetic creat la Stațiunea de Cercetare și Dezvoltare pentru Pajiști – Timișoara.
Autori: N. DRAGOMIR, T. CRISTEA, Corina CRISTEA, Carmen DRAGOMIR, I. PEȚ, D. RECHIȚEAN

ORIGINE

- forme parentale selecționate din populații și soiuri autohtone și străine

CARACTERISTICI

- soiul a fost creat prin selecție conservativă
- rezistență ridicată la boli, la iernare și la pășunat

MOD DE FOLOSIRE

- se recomandă a se semăna în zonele colinare și de munte
- potențialul de producție al soiului DRAGOTIM este:
 - 10 - 11 t/ha SU
 - 400 – 500 KG sămânță



RAIGRAS PEREN (*Lolium perenne*) TIMIȘ 81

- omologat în anul 2011, TIMIȘ 81 este un soi sintetic creat la Stațiunea de Cercetare - Dezvoltare pentru Pajiști – Timișoara.

Autori: N. DRAGOMIR, Corina CRISTEA, D. RECHIȚEAN, Carmen DRAGOMIR

ORIGINE

- soiul sintetic obținut din 8 clone selecționate provenite din germoplasmă autohtonă

CARACTERISTICI

- noul soi TIMIȘ 81 este semitardiv și se caracterizează printr-un grad ridicat de uniformitate a înfloritului, respectiv a fructificării, ceea ce duce la obținerea unei producții ridicate de sămânță

- soiul este foarte viguros
- se caracterizează printr-o rezistență bună la iernare, boli și la pășunat
- tehnologia de cultură este specifică gramineelor perene
- soiul este distinct față de oricare alt soi, este suficient de uniform și este stabil.
- este diploid cu portul mijlociu în perioada de creștere vegetativă, cu următoarele caracteristici în stadiu vegetativ: frunză lungă, cu lățimea și intensitatea culorii verzi mijlocie. Portul în stadiu vegetativ, după vernalizare este semierect.

MOD DE FOLOSIRE

- se poate cultiva pentru masă verde, fân și semințe, în cultură pură sau în amestecuri prin înființarea de pajiști și pentru gazonări.
- zona de cultură este zona de câmpie irigată și colinară
- potențialul de producție al soiului TIMIȘ 81 este:
 - 10 - 12 t/ha SU
 - 700 – 800 kg sămânță



Conform datelor de piață obținute la data evaluării, prețul de vegetație ierboasă uscată (lei/kg) este de:

- TRIFOI ALB (*Trifolium repens*) CARMEN - 0.50 lei/kg la baloti de 20 kg
- GHIZDEI (*Lotus corniculatus*) LIVADA - 0.30 lei/kg la baloti de 20 kg
- GHIZDEI (*Lotus corniculatus*) NICO - 0.30 lei/kg la baloti de 20 kg
- RAIGRAS PEREN (*Lolium perenne*) TIMIȘ 81 - 0.30 lei/kg la baloti de 20 kg

Datele sunt conform prețurilor medii din datele de piață prezentate mai jos:

TRIFOI ALB

Preț = 10 lei/balot (balot 20 kg)



PRIVAT ⓘ



Www

Pe OLX din martie 2021

Activ pe 05 aprilie 2024

Trimite mesaj

☎ 077 178 1237

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Fantana,**
Bistrita-Nasaud



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 25 martie 2024



Baloti de trifoi si lucerna

10 lei

🔖 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

De vanzare baloti de lucerna si trifoi...

ID: 266686564

Vizualizări: 349

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Www

Pe OLX din martie 2021

Activ pe 05 aprilie 2024

Trimite mesaj



077 178 1237

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/baloti-de-trifoi-si-lucerna-IDi2Zmc.html> și telefon 0771.781.237

Preț = 15 lei/balot (balot 30 kg)



PRIVAT ⓘ



marcu

Pe OLX din august 2011

Activ pe 24 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 068 8356

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Coadă Izvorului,
Prahova



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat: 21 aprilie 2024



Vând baloti trifoi 15 lei

15 lei

🔖 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Vindem 400 bucăți baloți (trifoi) lucernă pret 15 lei mănesti prahova

ID: 264042442

Vizualizări: 754

🚩 Raportează

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-baloti-trifoi-15-lei-IDhRTw4.html> și telefon 0720.688.356

Preț = 16 lei/balot (balot 30 kg)



PRIVAT ⓘ



Litean Vasile 0745909184

Pe OLX din septembrie 2022

Activ pe 11 martie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 590 9184

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Suceava,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 24 martie 2024



Baloți de trifoi și baloți de trifoi cu timotei

16 lei Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Baloti sint de anul acesta ce a trecut 2023 bine depozitaț.

ID: 266727966

Vizualizări: 317

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Litean Vasile 0745909184

Pe OLX din septembrie 2022

Activ pe 11 martie 2024

Trimite mesaj



074 590 9184

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/baloti-de-trifoi-si-baloti-de-trifoi-cu-timotei-IDi3a7Y.html>

și telefon

0745.909.184

Preț = 10 lei/balot (balot 20 kg)



PRIVAT ⓘ



Andrei
Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe 18 aprilie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 426 8001

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Razboieni,
Neamt



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 24 martie 2024



Baloti de lucernă,ghizdei, trifoi

10 lei

🔖 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Vând baloti de lucernă, trifoi, ghizdei, iarba, pentru mai multe informații sunați la: zero șapte patru patru doi șase opt zero zero unu.

ID: 231725117

Vizualizări: 14556

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Andrei
Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe 18 aprilie 2024

Trimite mesaj



074 426 8001

Sursa: <https://www.olx.ro/d/oferta/baloti-de-lucerna-ghizdei-trifoi-IDfGihT.html> și telefon 0744.268.001

RAIGRAS PEREN (fân)
Preț = 6 lei/balot (balot 20 kg)



PRIVAT ⓘ



Álmos

Pe OLX din iulie 2018

Activ pe 26 februarie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 099 8240

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Tășnadu Nou,
Harghita



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 17 aprilie 2024



Vand baloti de fan

6 lei Prețul e negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Vand 1500 de baloti 2023 fara ploaie. Mai multe detalii la telefon

ID: 264999338

Vizualizări: 157

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Álmos

Pe OLX din iulie 2018

Activ pe 26 februarie 2024

Trimite mesaj



072 099 8240

Sursa:

[https://www.olx.ro/d/oferta/vand-baloti-de-fan-](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-baloti-de-fan-IDhWUqS.html?reason=extended_search_extended_category)

[IDhWUqS.html?reason=extended_search_extended_category](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-baloti-de-fan-IDhWUqS.html?reason=extended_search_extended_category) și telefon 0720.998.240

Preț = 8 lei/balot (balot 20 kg)



PRIVAT 



Cătălin B

Pe OLX din noiembrie 2012

Activ pe 06 aprilie 2024

Trimite mesaj

 076 637 9379

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Rau Alb,
Hunedoara



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe 

Postat 25 martie 2024



Baloti producție 2023

8 lei

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Vând baloți dreptunghiulari 2023
Preț: 8 lei/buc. Prețul este fix.

Mai multe detalii la telefon
07*****79

ID: 257345450

Vizualizări: 477

 Raportează

Sursa: https://www.olx.ro/d/oferta/baloti-productie-2023-IDhpNj4.html?reason=extended_search_extended_category și telefon 0766.379.379

Preț = 8 lei/balot (balot 20 kg)



PRIVAT ⓘ



gyorgyakab.levente

Pe OLX din decembrie 2022

Activ pe 15 februarie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 007 3177

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Targu Seculesc,
Covasna



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 15 aprilie 2024



Devanzare baloti

8 lei

🔖 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Devanzare baloti de otavă calitatea doa [200buc].8lei bucata!Informati la telefon!

ID: 251985746

Vizualizări: 931

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



gyorgyakab.levente

Pe OLX din decembrie 2022

Activ pe 15 februarie 2024

Trimite mesaj



074 007 3177

Sursa: https://www.olx.ro/d/oferta/devanzare-baloti-IDh3j0e.html?reason=extended_search_extended_category și telefon 0740.073.177

Preț = 6 lei/balot (balot 20 kg)



PRIVAT ⓘ



Robert

Pe OLX din decembrie 2021

Activ ieri la 19:26

Trimite mesaj

☎ 077 055 6578

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Corusu,
Cluj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 18 aprilie 2024



Baloti de fân neplouat

6 lei

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

DESCRIERE

Vand baloți dreptunghilari de fân
Nu este plouat
Ținuti pe pod
Il vand pentru ca am prea multi
6 lei balotul

ID: 269186885

Vizualizări: 72

🚩 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Robert

Pe OLX din decembrie 2021

Activ ieri la 19:26

Trimite mesaj



077 055 6578

Sursa:

<https://www.olx.ro/d/oferta/baloti-de-fan-neplouat->

[IDidtNX.html?reason=extended_search_extended_category](#) și telefon 0770.556.578

COSTURI

Principalele costuri sunt

- Cheltuieli cu recoltarea. Aceste costuri sunt conform datelor de piață cuprinse între 600-650 lei/ha la nivele local, iar la nivelul țării sunt cuprinse între 550 – 750 lei/ha. Sursa este conform datele Ministerului Agriculturii precum și surse media publice: <https://agro-tv.ro/productia-minima-de-grau-la-hectar-pentru-a-obtine-profit-in-2024/> , <https://agrobiznes.ro/15782-preturi-pentru-servicii-de-recoltat-cu-care-au-inceput-sezonul-fermierii-romani/>
- Cheltuieli cu transportul. Aceste cheltuieli variaza considerabil în funcție de locația depozitării și sunt cuprinse între 50% – 55% din costul recoltării.
- Cheltuieli cu depozitarea. Cheltuielile cu depozitarea au următoarele elemente cheie:
 - Nr. baloti obtinuti / 1 ha = 400 baloți
 - Nr balori depozitati la 1 mp pe o inaltime de 2 m = 8 baloți
 - Pret depozitare lei / mp = 7,46 lei / mp, adică 1,5 euro / mp

Notă: Cheltuieli cu transportul și Cheltuielile cu depozitarea au fost verificate și cu marii operatori locali în domeniul agricol.

Orice cultură agricolă, chiar și pășunile sunt afectate de pierderi, iar principalele sunt

- Pierderi din cauze naturale (%) estimate au fost de 15%. Aceste pierderi sunt din cauza secetei, inundații, pășunat excesiv, degradarea solului (sărăturării solului: salinizare și/sau alcalizare), scăderea conținutului de materie organică și implicațiile pe care aceasta le are asupra fertilității solului, eroziunea solului (eroziune de suprafață, inclusiv pericol de eroziune, eroziune în adâncime), excesul de umiditate determinat de prezența apei la mică adâncime (gleizarea),
- Pierderile de recoltare (%) estimate au fost de 5%. Pierderile de recoltare de aproximativ 3-5% sunt considerate în general acceptabile din punct de vedere comercial.

Terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune - Orașul Tășnad, județul Satu Mare					
ANUL	2024				
	0			1	
	15-03-24			15-03-25	
Suprafață totală (ha)	356.93			356.93	
din care procent acoperit cu:					
TRIFOI ALB (<i>Trifolium repens</i>) CARMEN	3.3%	11.89		3.3%	11.89
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) LIVADA	3.3%	11.89		3.3%	11.89
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) NICO	3.3%	11.89		3.3%	11.89
RAIGRAS PEREN (<i>Lolium perenne</i>) TIMIȘ 81	90.0%	321.24		90.0%	321.24
altele	0.0%	0.00		0.0%	0.00
Total vegetație ierboasă brută (kg/ha)	402			402	
din care:					
TRIFOI ALB (<i>Trifolium repens</i>) CARMEN	50,000			50,000	
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) LIVADA	40,000			40,000	
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) NICO	8,490			8,490	
RAIGRAS PEREN (<i>Lolium perenne</i>) TIMIȘ 81	45,000			45,000	
altele	0			0	
Total vegetație ierboasă uscată (kg/ha)	83	66.01		83	66.01
din care:	100.0%				
TRIFOI ALB (<i>Trifolium repens</i>) CARMEN	10,000	8,000		10,000	8000
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) LIVADA	9,000	7,200		9,000	7200
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) NICO	450	360		450	360
RAIGRAS PEREN (<i>Lolium perenne</i>) TIMIȘ 81	10,000	8,000		10,000	8000
altele	0	0		0	0
Pierderi din cauze naturale (%)	15.0%			15.0%	
Pierderi din recoltare (%)	5.0%			5.0%	
Preț vegetație ierboasă uscată (lei/kg)					
din care					
TRIFOI ALB (<i>Trifolium repens</i>) CARMEN	0.50	la baloti de 20 kg		0.51	la baloti de 20 kg
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) LIVADA	0.30	la baloti de 20 kg		0.31	la baloti de 20 kg
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) NICO	0.30	la baloti de 20 kg		0.31	la baloti de 20 kg
RAIGRAS PEREN (<i>Lolium perenne</i>) TIMIȘ 81	0.30	la baloti de 20 kg		0.31	la baloti de 20 kg
altele	0.00	la baloti de 20 kg		0.00	la baloti de 20 kg
Potential crestere pret vanzare (%)	0.0%			2.5%	
Venit potential obtenabil pe an				0	
Total Venit:		% Total Venituri	lei/ha		% Total Venituri
TRIFOI ALB (<i>Trifolium repens</i>) CARMEN	47,543 lei	5.62%	133 lei	48,732 lei	5.62%
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) LIVADA	25,673 lei	3.04%	72 lei	26,315 lei	3.04%
GHIZDEI (<i>Lotus corniculatus</i>) NICO	1,284 lei	0.15%	4 lei	1,316 lei	0.15%
RAIGRAS PEREN (<i>Lolium perenne</i>) TIMIȘ 81	770,969 lei	91.19%	2,160 lei	790,243 lei	91.19%
altele	- lei	0.00%		- lei	0.00%
Venituri Brute	845,469 lei	100.00%	10,247.0 lei	866,606 lei	100.00%
Costuri directe		% Tip venituri			% Tip venituri
Cheltuieli cu recoltarea	232,005 lei	27.44%	650.00 lei	235,871 lei	27.22%
Cheltuieli cu transportul	128,495 lei	15.20%	360.00 lei	131,707 lei	15.20%
Cheltuieli cu depozitarea	133,046 lei	15.74%	372.75 lei	133,046 lei	15.35%
	Nr. baloti obtinuti / 1 ha	400			
	Nr balori depozitati la 1 mp pe o inaltime de 2 m	8			
	Pret depozitare lei / mp (1.5 euro / mp)	7.46			
Total costuri directe	493,545 lei			500,624 lei	
Profit	351,924 lei	41.62%	4,265 lei	365,981 lei	42.23%
Costuri cu personalul		% Total Venituri			% Total Venituri
Salarii (4 persoane la salar minim)	158,400 lei	18.74%	1,919.8 lei	162,360 lei	18.74%
Asigurari Protectia muncii	71,280 lei	8.43%	863.9 lei	73,062 lei	8.43%
Total costuri cu personalul	229,680 lei	27.17%	2,784 lei	235,422 lei	27.17%
Alte cheltuieli		% Total Venituri			% Total Venituri
Alte costuri	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%
Total cheltuieli fixe:	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%
Total cheltuieli:	229,680 lei	N/a	2,784 lei	235,422 lei	27.17%
EBITDA	122,244 lei	N/a	1,482 lei	130,559 lei	15.07%
Rezerve de Capital	- lei	0.00%		- lei	0.00%
TOTAL Chirie (arenda)	122,244 lei			130,559 lei	
Chirie (arenda) / ha	342 lei/ha			366 lei/ha	

2			3			4		
15-03-26			15-03-27			15-03-28		
356.93			356.93			356.93		
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
90.0%	321.24		90.0%	321.24		90.0%	321.24	
0.0%	0.00		0.0%	0.00		0.0%	0.00	
402			402			402		
50,000			50,000			50,000		
40,000			40,000			40,000		
8,490			8,490			8,490		
45,000			45,000			45,000		
0			0			0		
83	66.01		83	66.01		83	66.01	
10,000	8000		10,000	8000		10,000	8000	
9,000	7200		9,000	7200		9,000	7200	
450	360		450	360		450	360	
10,000	8000		10,000	8000		10,000	8000	
0	0		0	0		0	0	
15.0%			15.0%			15.0%		
5.0%			5.0%			5.0%		
0.53	la baloti de 20 kg		0.53	la baloti de 20 kg		0.53	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.00	la baloti de 20 kg		0.00	la baloti de 20 kg		0.00	la baloti de 20 kg	
2.5%			0.0%			0.0%		
0			0			0		
	% Total Venituri	lei/kg		% Total Venituri	lei/kg		% Total Venituri	lei/kg
49,950 lei	5.62%	140 lei	49,950 lei	5.62%	140 lei	49,950 lei	5.62%	140 lei
26,973 lei	3.04%	76 lei	26,973 lei	3.04%	76 lei	26,973 lei	3.04%	76 lei
1,349 lei	0.15%	4 lei	1,349 lei	0.15%	4 lei	1,349 lei	0.15%	4 lei
809,999 lei	91.19%	2,269 lei	809,999 lei	91.19%	2,269 lei	809,999 lei	91.19%	2,269 lei
- lei	0.00%		- lei	0.00%		- lei	0.00%	
888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei	888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei	888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei
	% Tip venituri			% Tip venituri			% Tip venituri	
239,802 lei	27.00%	650.00 lei	243,799 lei	27.00%	650.00 lei	239,802 lei	27.00%	650.00 lei
135,000 lei	15.20%	360.00 lei	138,375 lei	15.20%	360.00 lei	135,000 lei	15.20%	360.00 lei
133,046 lei	14.98%	372.75 lei	133,046 lei	14.98%	372.75 lei	133,046 lei	14.98%	372.75 lei
507,848 lei			515,220 lei			507,848 lei		
380,423 lei	42.83%	4,611 lei	373,051 lei	42.00%	4,521 lei	380,423 lei	42.83%	4,611 lei
	% Total Venituri			% Total Venituri			% Total Venituri	
166,419 lei	18.74%	2,017 lei	166,419 lei	18.74%	2,017.0 lei	166,419 lei	18.74%	2,017 lei
74,889 lei	8.43%	908 lei	74,889 lei	8.43%	907.6 lei	74,889 lei	8.43%	908 lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei
	% Total Venituri			% Total Venituri			% Total Venituri	
- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei
- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei
139,115 lei	15.66%	1,686 lei	131,743 lei	14.83%	1,597 lei	139,115 lei	15.66%	1,686 lei
- lei	0.00%		- lei	0.00%		- lei	0.00%	
139,115 lei			131,743 lei			139,115 lei		
390 lei/ha			369 lei/ha			390 lei/ha		

5			6			7		
15-03-29			15-03-30			15-03-31		
356.93			356.93			356.93		
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
90.0%	321.24		90.0%	321.24		90.0%	321.24	
0.0%	0.00		0.0%	0.00		0.0%	0.00	
402			402			402		
50,000			50,000			50,000		
40,000			40,000			40,000		
8,490			8,490			8,490		
45,000			45,000			45,000		
0			0			0		
83	66.01		83	66.01		83	66.01	
10,000	8000		10,000	8000		10,000	8000	
9,000	7200		9,000	7200		9,000	7200	
450	360		450	360		450	360	
10,000	8000		10,000	8000		10,000	8000	
0	0		0	0		0	0	
15.0%			15.0%			15.0%		
5.0%			5.0%			5.0%		
0.53	la baloti de 20 kg		0.53	la baloti de 20 kg		0.53	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.00	la baloti de 20 kg		0.00	la baloti de 20 kg		0.00	la baloti de 20 kg	
0.0%			0.0%			0.0%		
0			0			0		
	% Total Venituri	lei/kg		% Total Venituri	lei/kg		% Total Venituri	lei/kg
49,950 lei	5.62%	140 lei	49,950 lei	5.62%	140 lei	49,950 lei	5.62%	140 lei
26,973 lei	3.04%	76 lei	26,973 lei	3.04%	76 lei	26,973 lei	3.04%	76 lei
1,349 lei	0.15%	4 lei	1,349 lei	0.15%	4 lei	1,349 lei	0.15%	4 lei
809,999 lei	91.19%	2,269 lei	809,999 lei	91.19%	2,269 lei	809,999 lei	91.19%	2,269 lei
- lei	0.00%		- lei	0.00%		- lei	0.00%	
888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei	888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei	888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei
	% Tip venituri			% Tip venituri			% Tip venituri	
239,802 lei	27.00%	650.00 lei	239,802 lei	27.00%	650.00 lei	239,802 lei	27.00%	650.00 lei
135,000 lei	15.20%	360.00 lei	135,000 lei	15.20%	360.00 lei	135,000 lei	15.20%	360.00 lei
133,046 lei	14.98%	372.75 lei	133,046 lei	14.98%	372.75 lei	133,046 lei	14.98%	372.75 lei
507,848 lei			507,848 lei			507,848 lei		
380,423 lei	42.83%	4,611 lei	380,423 lei	42.83%	4,611 lei	380,423 lei	42.83%	4,611 lei
	% Total Venituri			% Total Venituri			% Total Venituri	
166,419 lei	18.74%	2,017.0 lei	166,419 lei	18.74%	2,017.0 lei	166,419 lei	18.74%	2,017 lei
74,889 lei	8.43%	907.6 lei	74,889 lei	8.43%	907.6 lei	74,889 lei	8.43%	908 lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei
	% Total Venituri			% Total Venituri			% Total Venituri	
- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei
- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei
139,115 lei	15.66%	1,686 lei	139,115 lei	15.66%	1,686 lei	139,115 lei	15.66%	1,686 lei
- lei	0.00%		- lei	0.00%		- lei	0.00%	
139,115 lei			139,115 lei			139,115 lei		
389.8 lei/ha			390 lei/ha			390 lei/ha		

8			9			10		
15-03-32			15-03-32			15-03-34		
356.93			356.93			356.93		
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
3.3%	11.89		3.3%	11.89		3.3%	11.89	
90.0%	321.24		90.0%	321.24		90.0%	321.24	
0.0%	0.00		0.0%	0.00		0.0%	0.00	
402			402			402		
50,000			50,000			50,000		
40,000			40,000			40,000		
8,490			8,490			8,490		
45,000			45,000			45,000		
0			0			0		
83	66.01		83	66.01		83	66.01	
10,000	8000		10,000	8000		10,000	8000	
9,000	7200		9,000	7200		9,000	7200	
450	360		450	360		450	360	
10,000	8000		10,000	8000		10,000	8000	
0	0		0	0		0	0	
15.0%			15.0%			15.0%		
5.0%			5.0%			5.0%		
0.53	la baloti de 20 kg		0.53	la baloti de 20 kg		0.53	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg		0.32	la baloti de 20 kg	
0.00	la baloti de 20 kg		0.00	la baloti de 20 kg		0.00	la baloti de 20 kg	
0.0%			0.0%			0.0%		
0			0			0		
	% Total Venituri	lei/kg		% Total Venituri	lei/kg		% Total Venituri	lei/kg
49,950 lei	5.62%	140 lei	49,950 lei	5.62%	140 lei	49,950 lei	5.62%	140 lei
26,973 lei	3.04%	76 lei	26,973 lei	3.04%	76 lei	26,973 lei	3.04%	76 lei
1,349 lei	0.15%	4 lei	1,349 lei	0.15%	4 lei	1,349 lei	0.15%	4 lei
809,999 lei	91.19%	2,269 lei	809,999 lei	91.19%	2,269 lei	809,999 lei	91.19%	2,269 lei
- lei	0.00%		- lei	0.00%		- lei	0.00%	
888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei	888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei	888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei
	% Tip venituri			% Tip venituri			% Tip venituri	
239,802 lei	27.00%	650.00 lei	239,802 lei	27.00%	650.00 lei	239,802 lei	27.00%	650.00 lei
135,000 lei	15.20%	360.00 lei	135,000 lei	15.20%	360.00 lei	135,000 lei	15.20%	360.00 lei
133,046 lei	14.98%	372.75 lei	133,046 lei	14.98%	372.75 lei	133,046 lei	14.98%	372.75 lei
507,848 lei			507,848 lei			507,848 lei		
380,423 lei	42.83%	4,611 lei	380,423 lei	42.83%	4,611 lei	380,423 lei	42.83%	4,611 lei
	% Total Venituri			% Total Venituri			% Total Venituri	
166,419 lei	18.74%	2,017.0 lei	166,419 lei	18.74%	2,017.0 lei	166,419 lei	18.74%	2,017.0 lei
74,889 lei	8.43%	907.6 lei	74,889 lei	8.43%	907.6 lei	74,889 lei	8.43%	907.6 lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei
	% Total Venituri			% Total Venituri			% Total Venituri	
- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei
- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei	- lei	0.00%	- lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei	241,308 lei	27.17%	2,925 lei
139,115 lei	15.66%	1,686 lei	139,115 lei	15.66%	1,686 lei	139,115 lei	15.66%	1,686 lei
- lei	0.00%		- lei	0.00%		- lei	0.00%	
139,115 lei			139,115 lei			139,115 lei		
390 lei/ha			390 lei/ha			390 lei/ha		



11		
15-03-35		
356.93		
3.3%	11.89	
3.3%	11.89	
3.3%	11.89	
90.0%	321.24	
0.0%	0.00	
402		
50,000		
40,000		
8,490		
45,000		
0		
83	66.01	
10,000	8000	
9,000	7200	
450	360	
10,000	8000	
0	0	
15.0%		
5.0%		
0.53	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg	
0.32	la baloti de 20 kg	
0.00	la baloti de 20 kg	
0.0%		
0		
	% Total Venituri	lei/kg
49,950 lei	5.62%	140 lei
26,973 lei	3.04%	76 lei
1,349 lei	0.15%	4 lei
809,999 lei	91.19%	2,269 lei
- lei	0.00%	
888,271 lei	100.00%	10,765.7 lei
	% Tip venituri	
239,802 lei	27.00%	650.00 lei
135,000 lei	15.20%	360.00 lei
133,046 lei	14.98%	372.75 lei
507,848 lei		
380,423 lei	42.83%	4,611 lei
	% Total Venituri	
166,419 lei	18.74%	2,017.0 lei
74,889 lei	8.43%	907.6 lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei
	% Total Venituri	
- lei	0.00%	- lei
- lei	0.00%	- lei
241,308 lei	27.17%	2,925 lei
139,115 lei	15.66%	1,686 lei
- lei	0.00%	
139,115 lei		
390 lei/ha		

6.1.2 Abordarea prin Piața – Comparatii directe

Proprietatea subiect este un tip de proprietate care se tranzactioneaza adesea pe piata specifica. Astfel au putut fi culese informatii privind cateva oferte care sa ofere elemente comparabile. In acest scop am utilizat Metoda Comparatiei Directe. In abordarea aceasta, evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati similare cu proprietatea analizata care au fost vandute recent, au fost oferite spre vanzare sau sunt in faza de contractare si compararii acestora cu proprietatea in cauza. In evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea si dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode. Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație de la agențiile imobiliare colaboratoare, instituțiile și persoanele direct implicate în oferte și tranzacții sunt insuficiente și condiționate de multe elemente la arendarea terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune și prin urmare această metodă nu a putut fi utilizată.

6.2 EVALUARE

6.2.1 Reconcilierea Valorii

Rezultatul Abordarilor si Metodelor aplicate in prezentul Raport de Evaluare este prezentat mai jos:

Abordare și Metodă utilizată	Chiria de Piață (LEI)	Chiria de Piață (LEI/HA)
Abordarea prin Piața – Comparatii directe	-	-
Abordarea prin Venit – Fluxul de numerar	122,244 lei	342 lei/ha
Chiria de Piață	122,244 lei	342 lei/ha

Datorita naturii sale, opinia noastra privind Chiria de Piață e obtinuta in principal prin:

- **Abordarea prin Venit – Fluxul de numerar** a Chiriei de Piață este considerată cea mai potrivită având în vedere tipul valorii stabilit și natura proprietății subiect de a genera venit. Mai mult, aceasta abordare a fost folosita in mod obisnuit in ultimii ani pentru acest tip de proprietati imobiliare.

iar prin:

- **Abordarea prin Piață – Comparatii directe.** Sursele de informații pentru imobilele de comparație de la agențiile imobiliare colaboratoare, instituțiile și persoanele direct implicate în oferte și tranzacții sunt insuficiente și condiționate de multe elemente la arendarea terenuri extravilane cu destinația agricol de tip pășune și prin urmare această metodă nu a putut fi utilizată.

6.2.2 Certificarea Valorii

Suntem de parere ca Chiria de Piață a dreptului de proprietate asupra proprietatii la data de 15.03.2024, sub rezerva Ipotezelor si a comentariilor din prezentul Raport si din Anexe este:

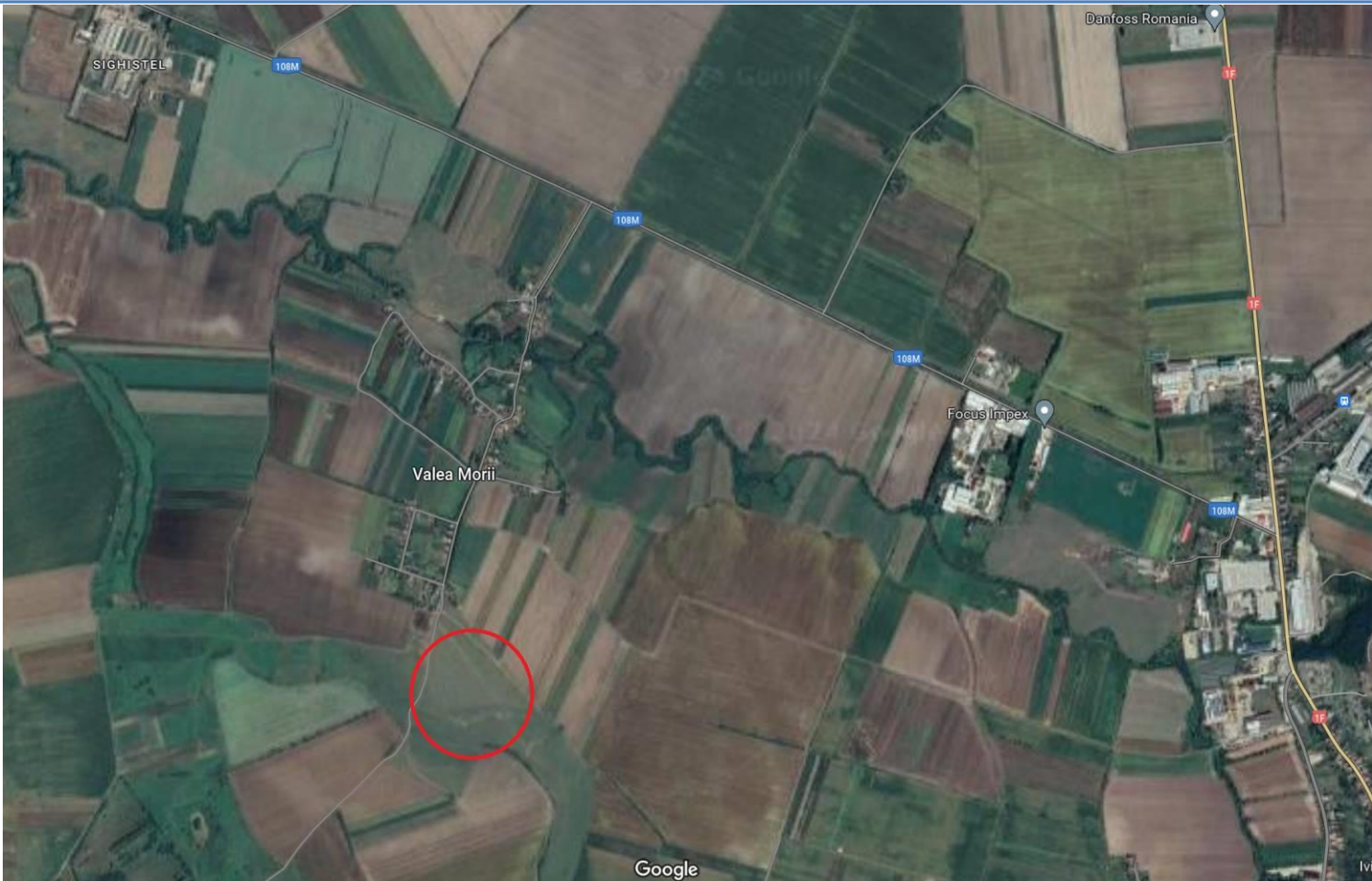
ANALIZA FLUXURILOR DE NUMERAR												
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
CASH FLOW PREVIZIONAT	122,244 lei	130,559 lei	139,115 lei	131,743 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei	139,115 lei
ARENDA (LEI/HA)	342.5 lei/ha	365.8 lei/ha	389.8 lei/ha	369.1 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha	389.8 lei/ha

7 Anexe

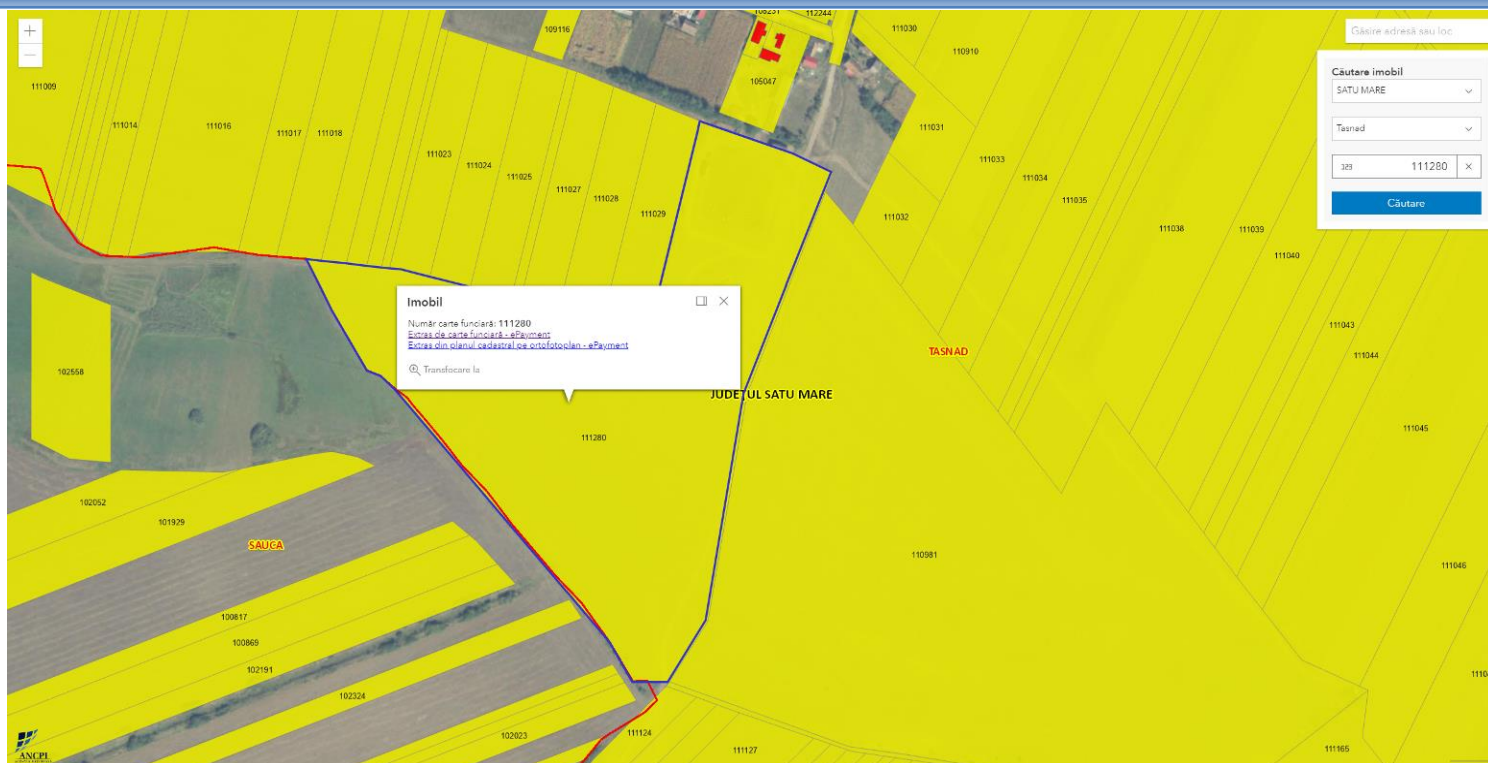
7.1 ANEXA A - HARTA AMPLASAMENT



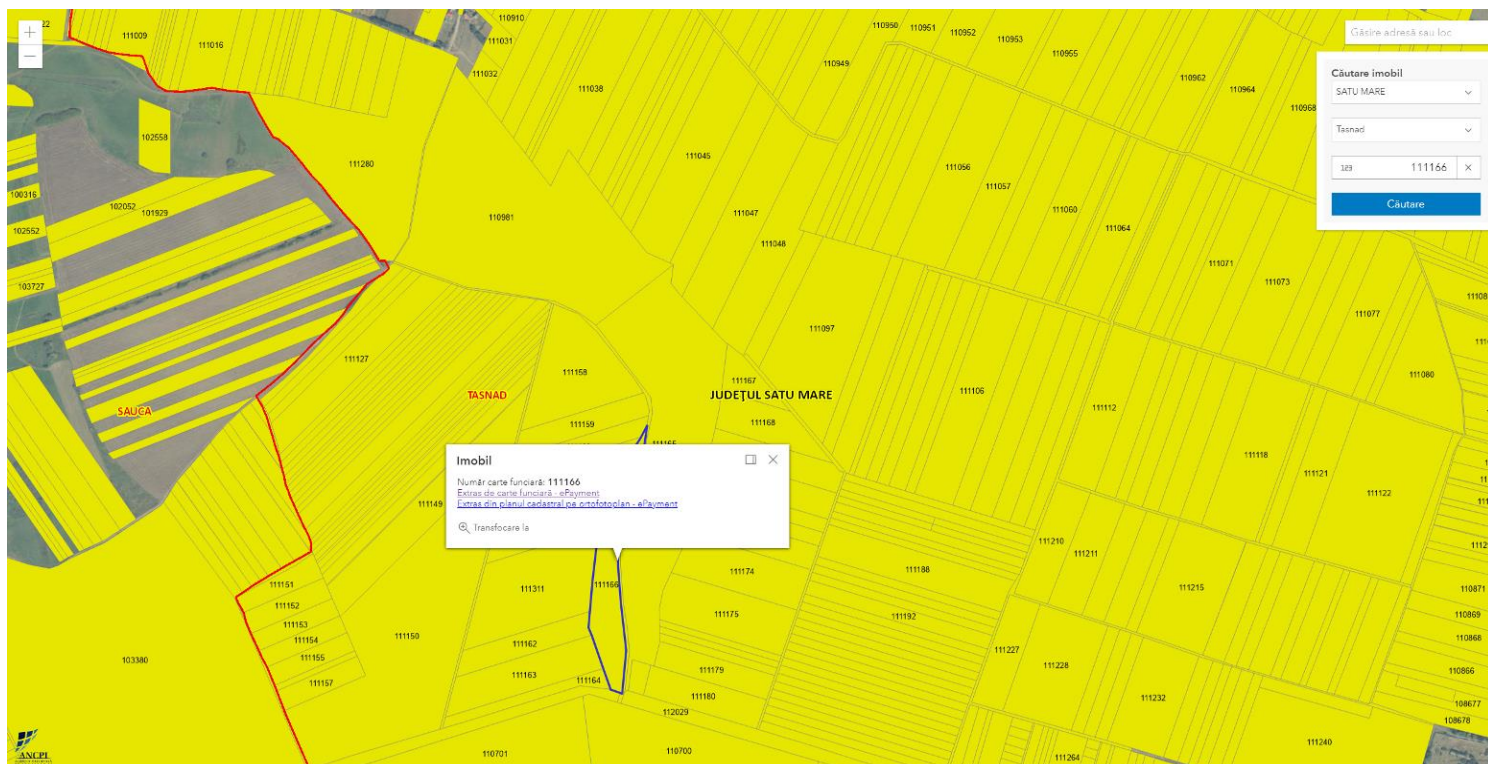
Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.4817771,22.610258,9484m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>



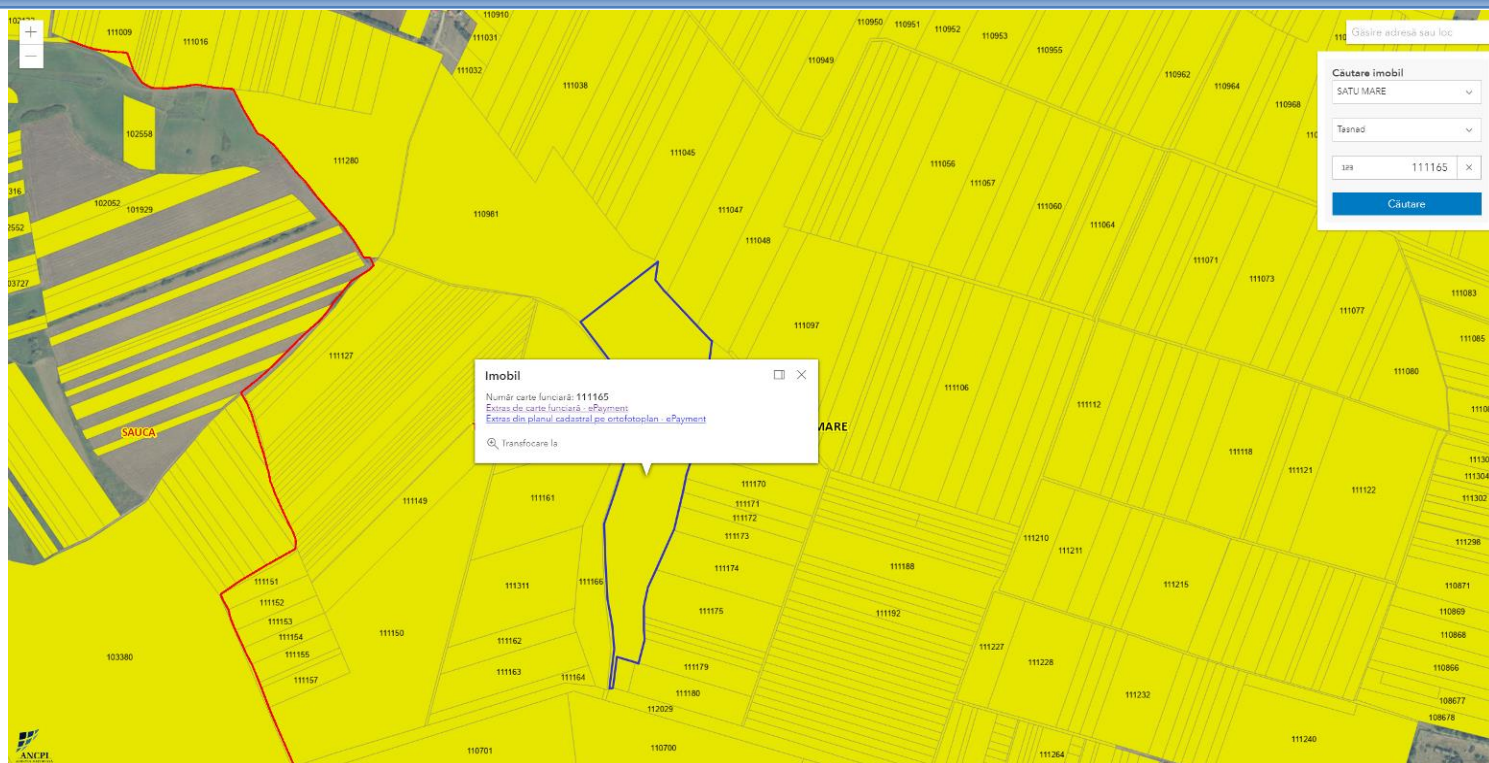
Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.4873563,22.5464091,1348m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>



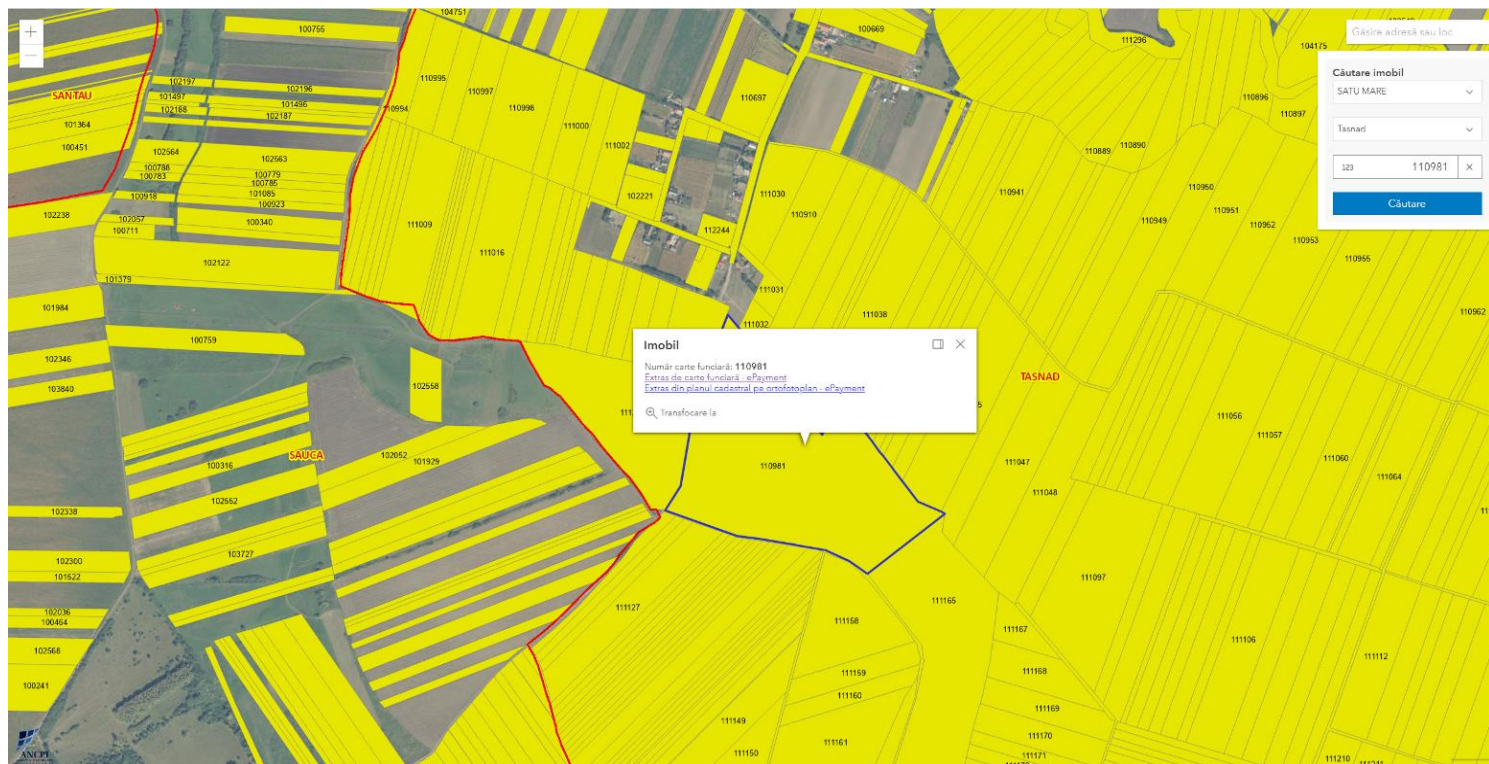
Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



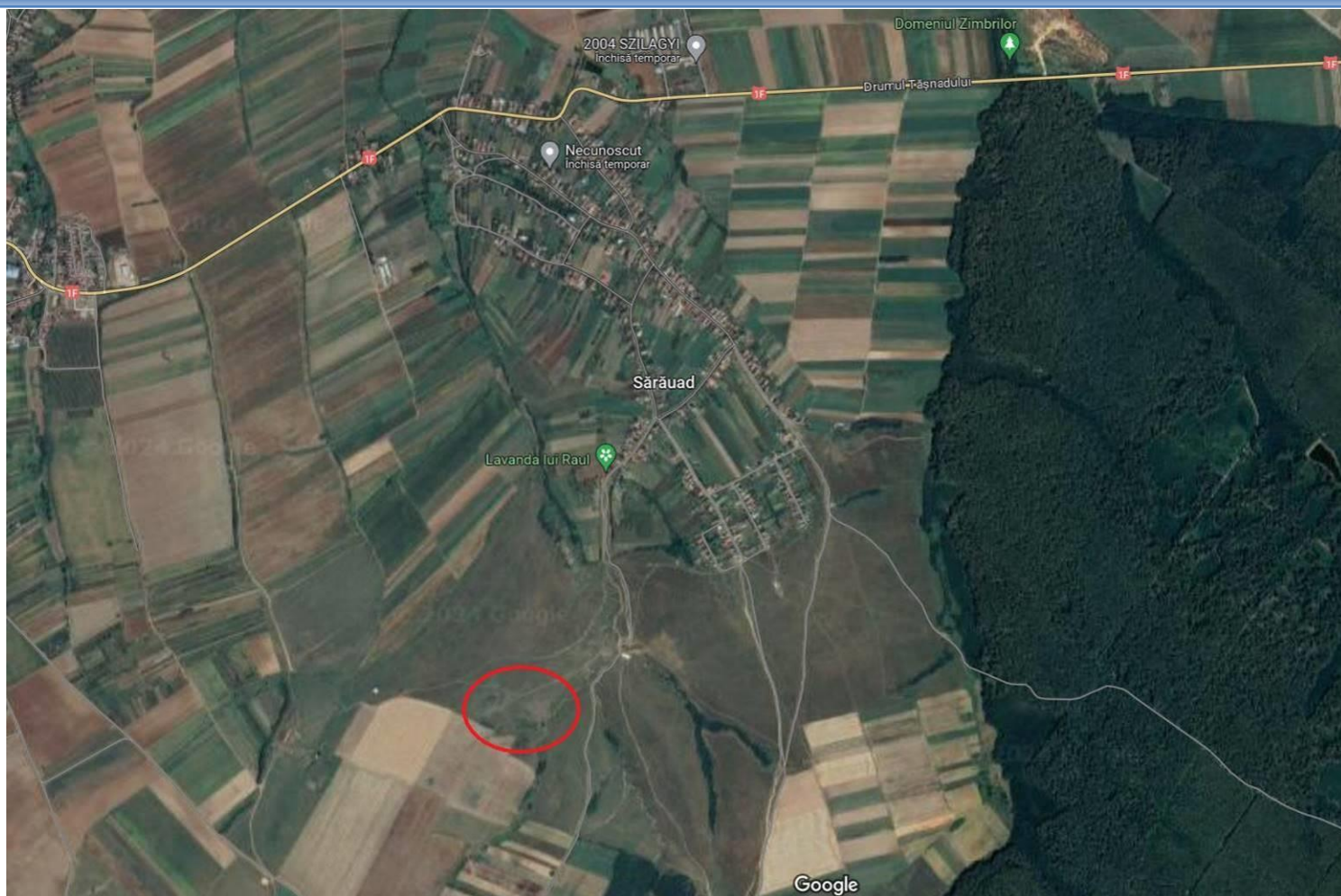
Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



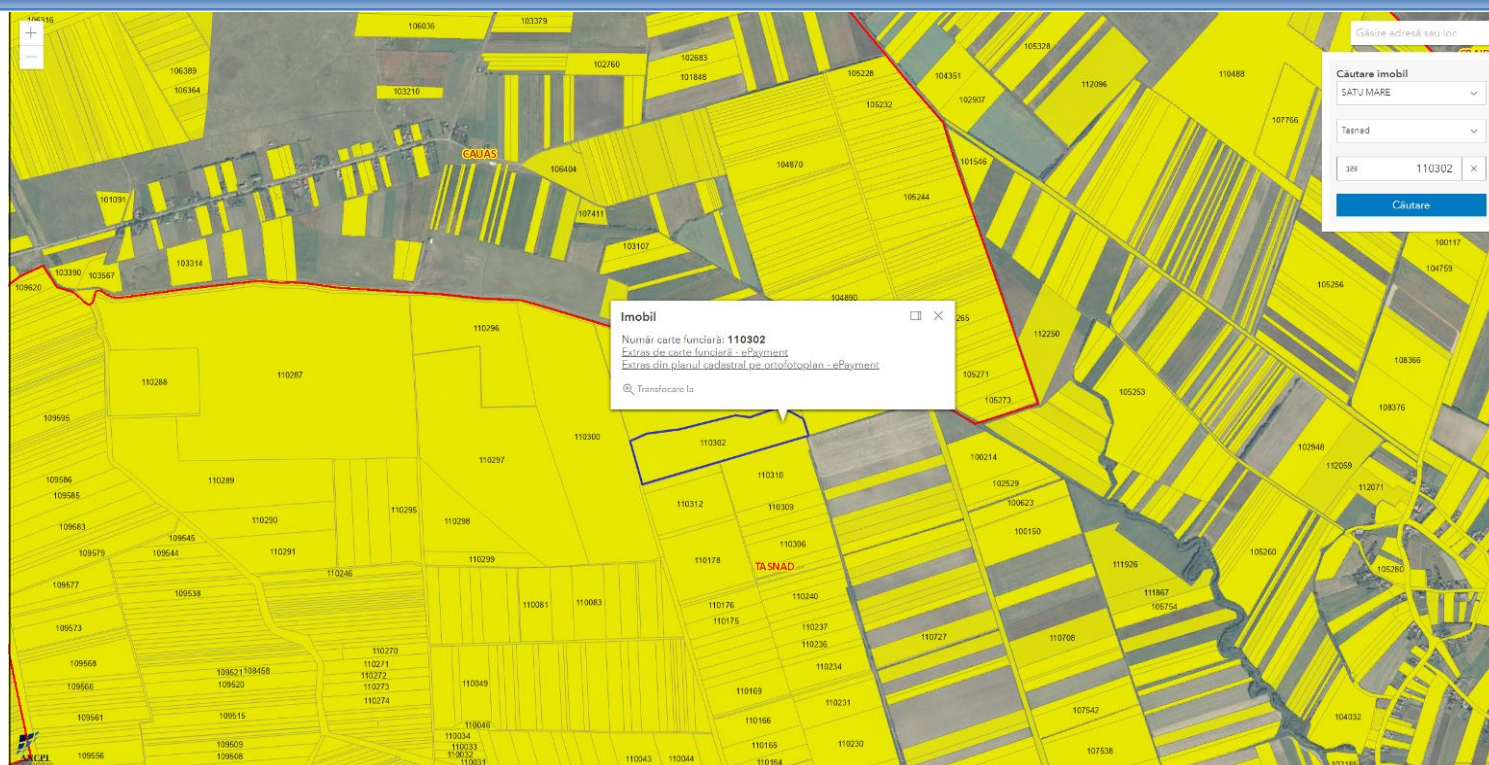
Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



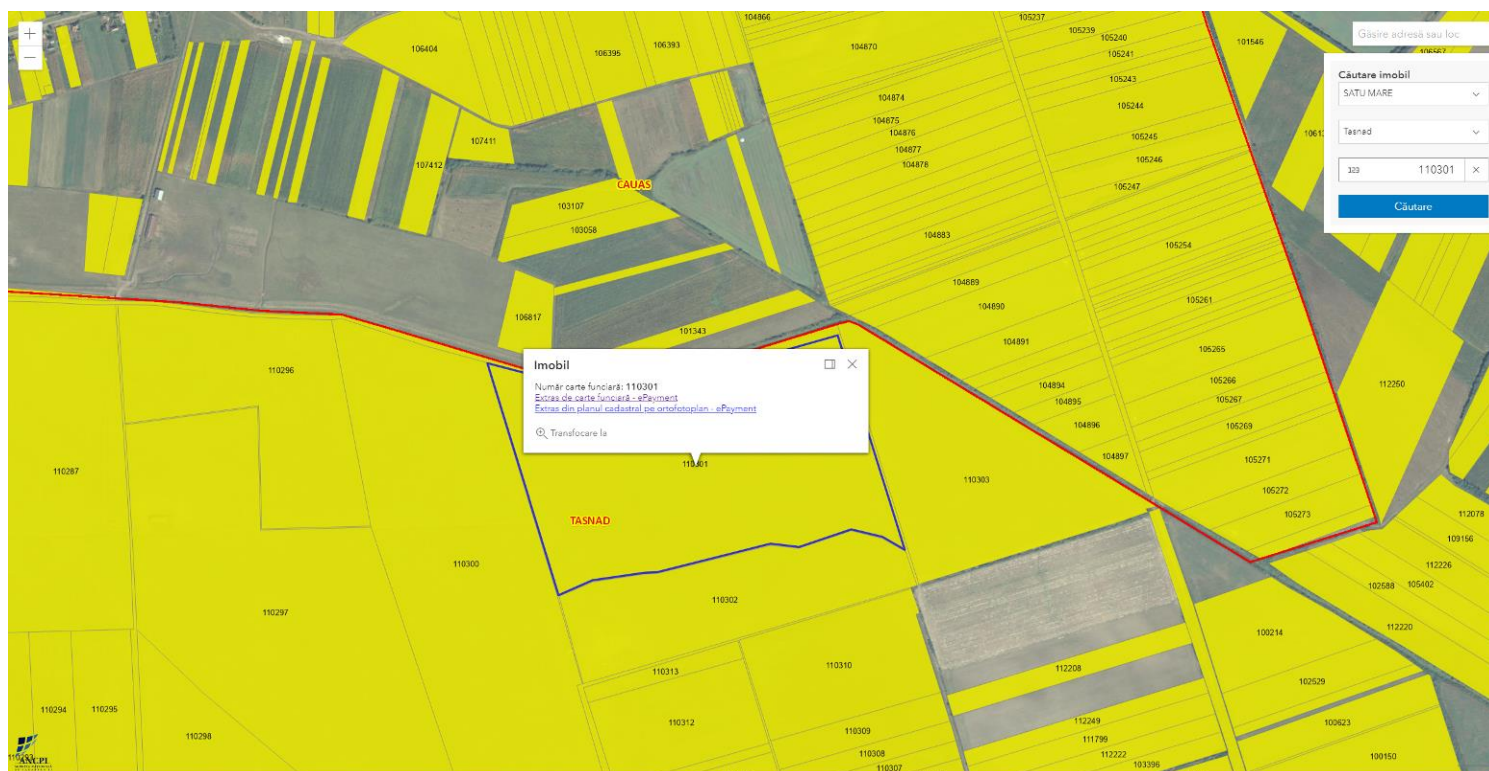
Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.4641788,22.6252422,1152m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>



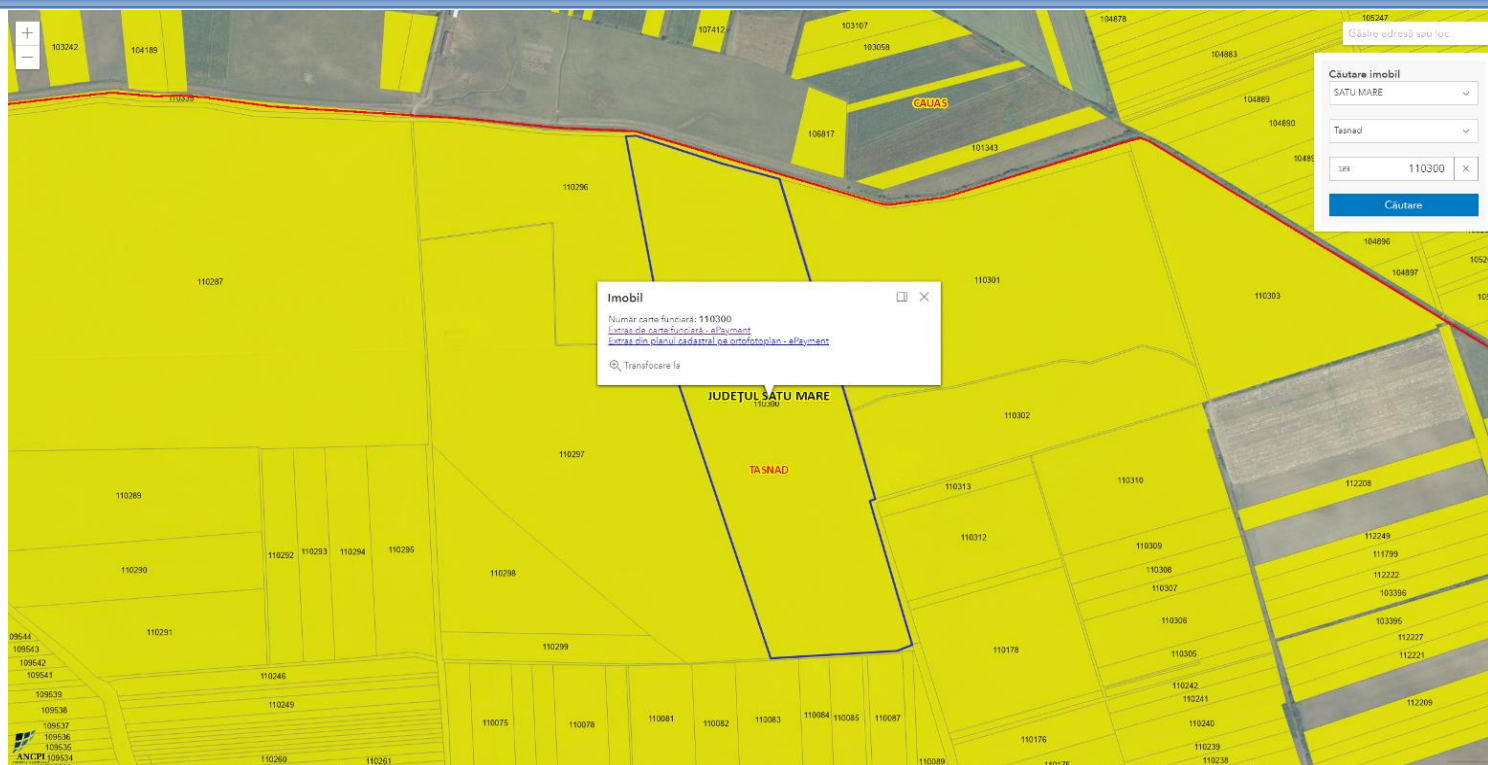
Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.533067,22.5962761,3750m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>



Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



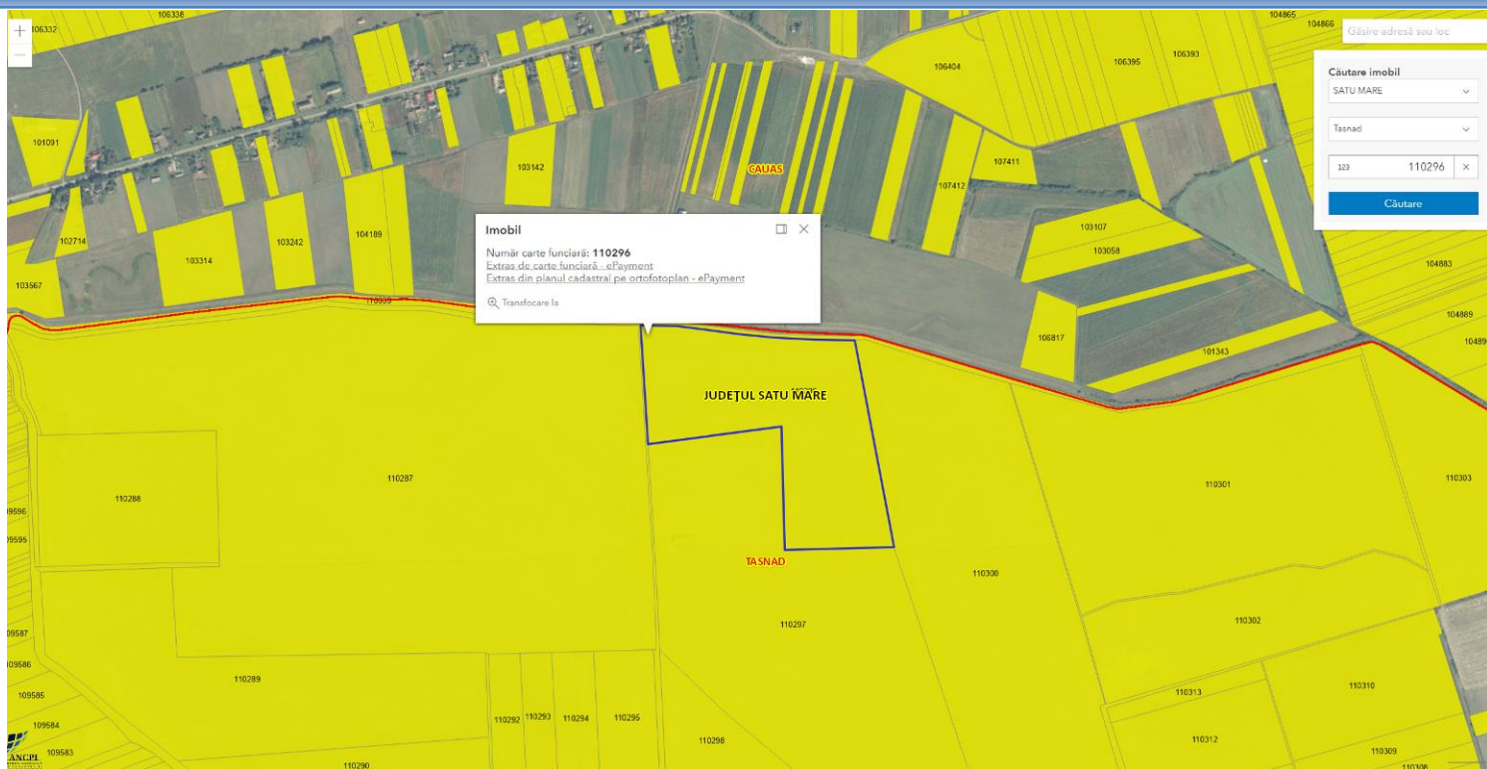
Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



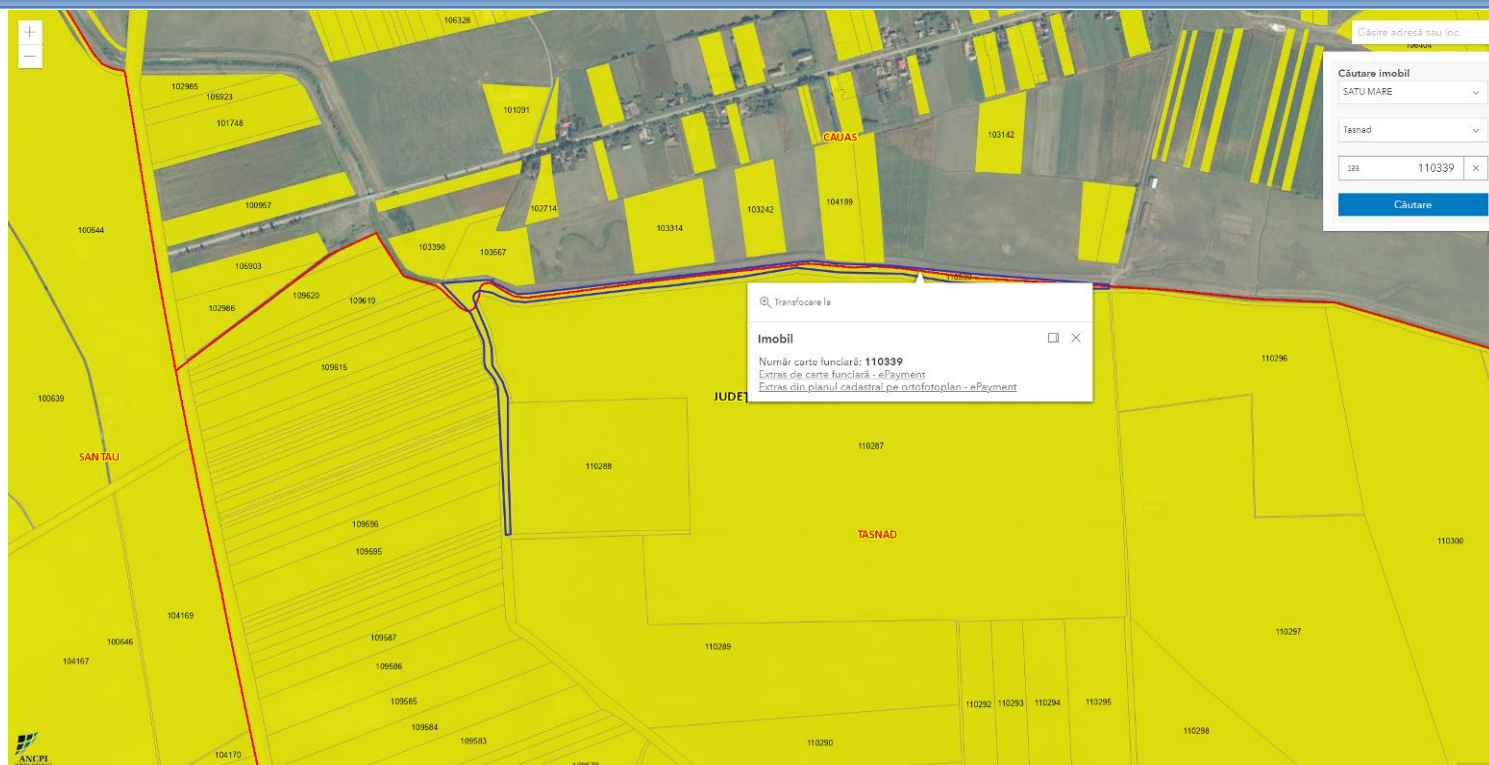
Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



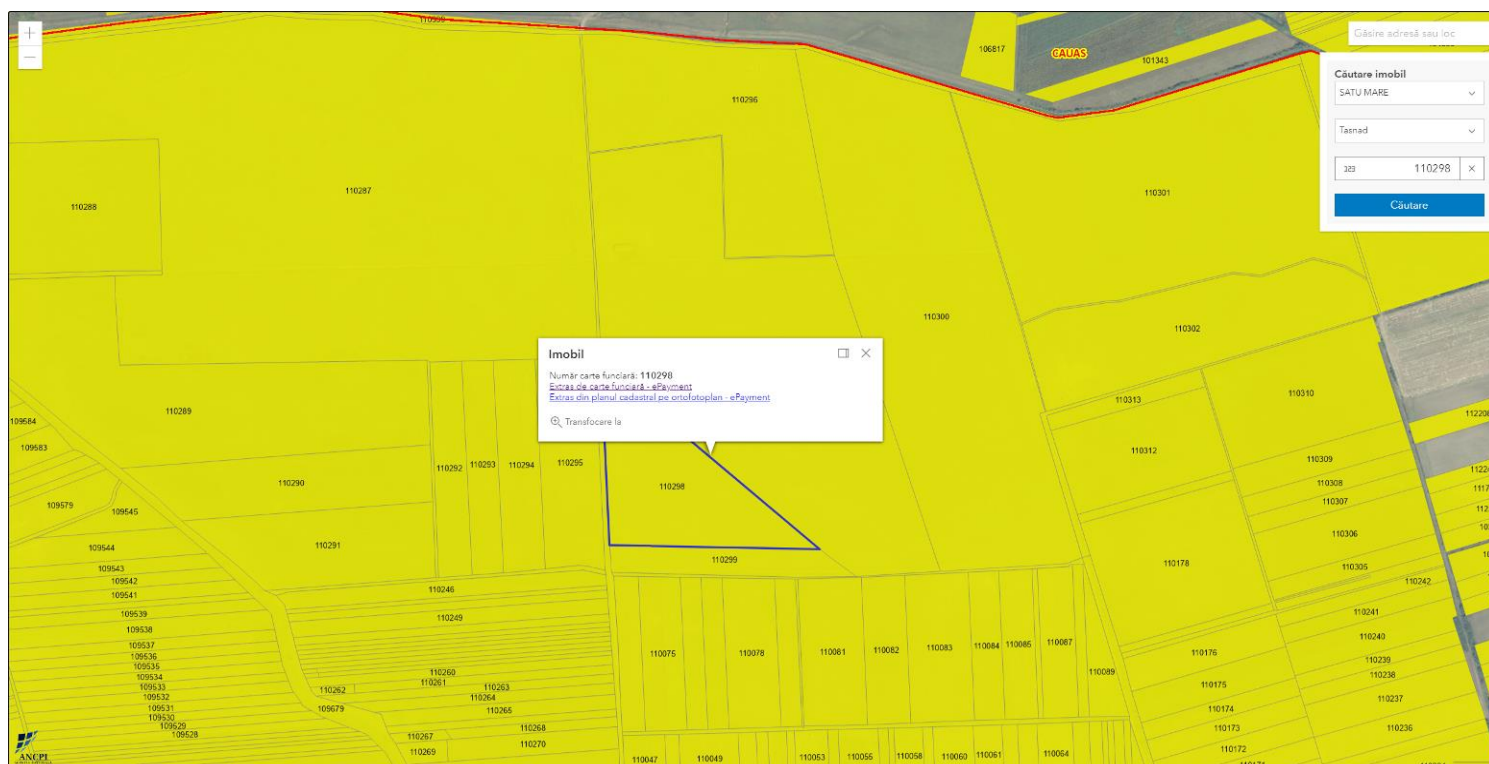
Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



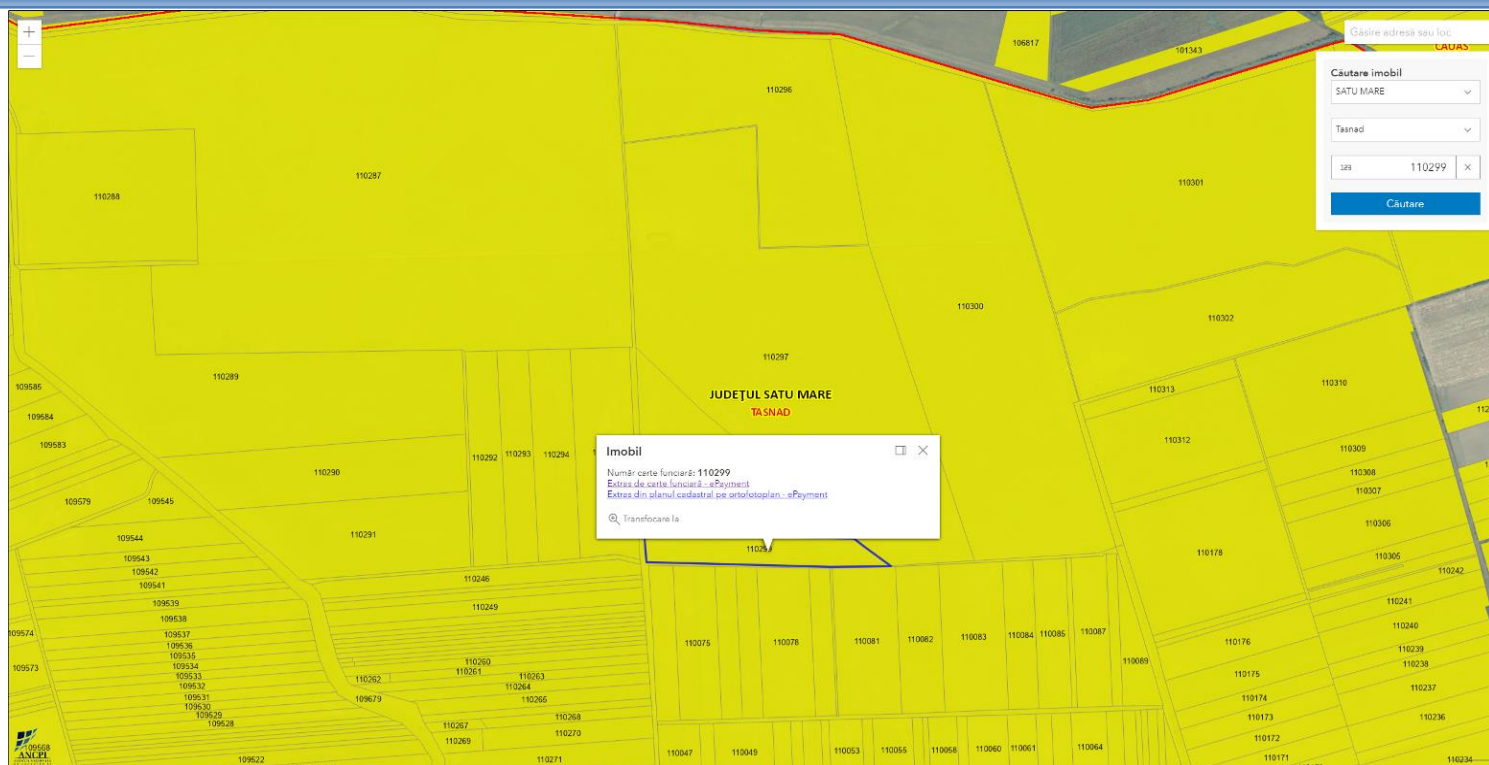
Sursa: <https://geoportal.anpci.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

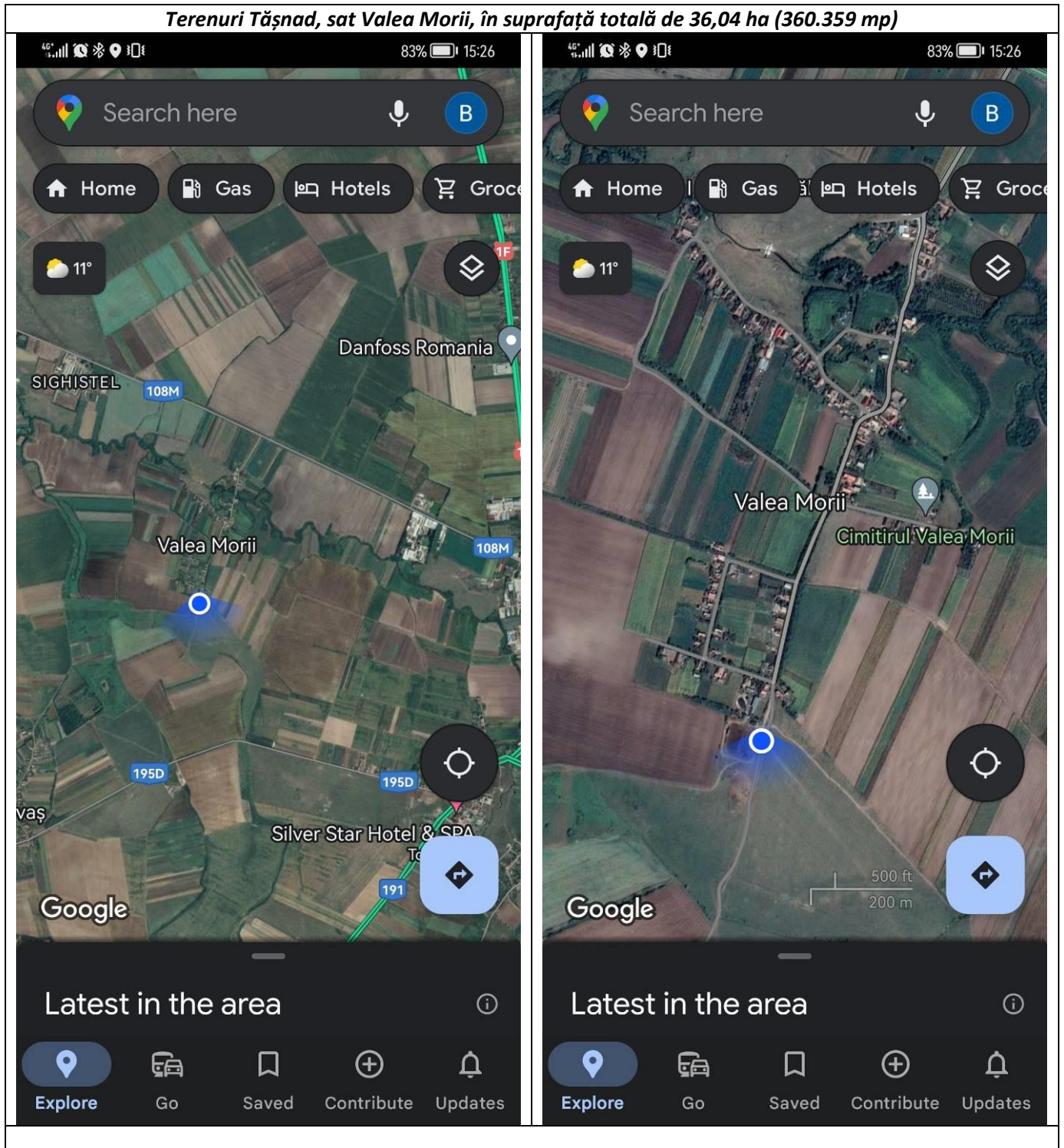


Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa: <https://www.google.com/maps/@47.5248247,22.6509112,1640m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

7.2 ANEXA B – FOTOGRAFII



Acces - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

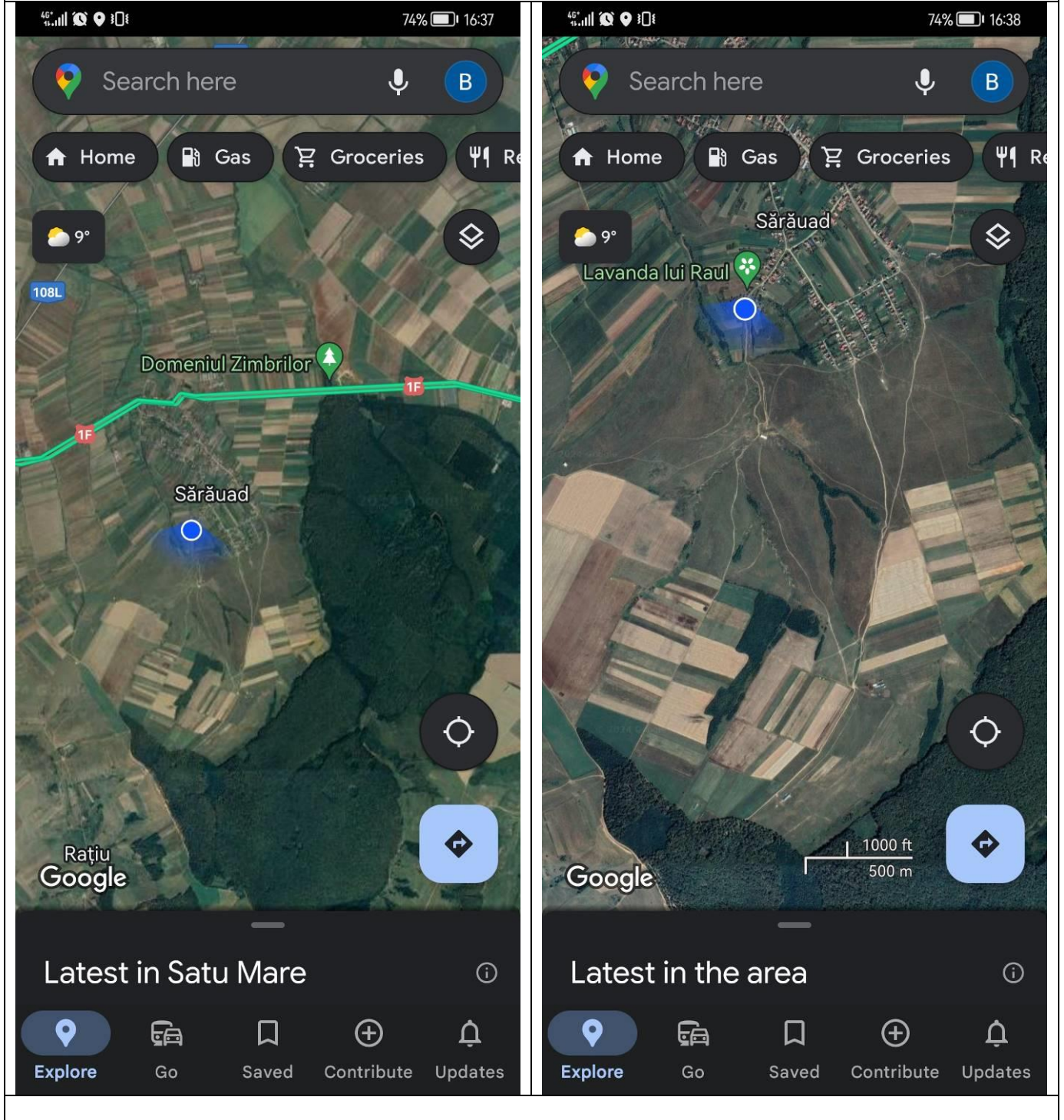


Teren extravilan cu destinația agricol de tip pășune





Terenuri Tășnad, sat Sărăuad, în suprafață totală de 35,14 ha (351.353 mp)



Acces - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

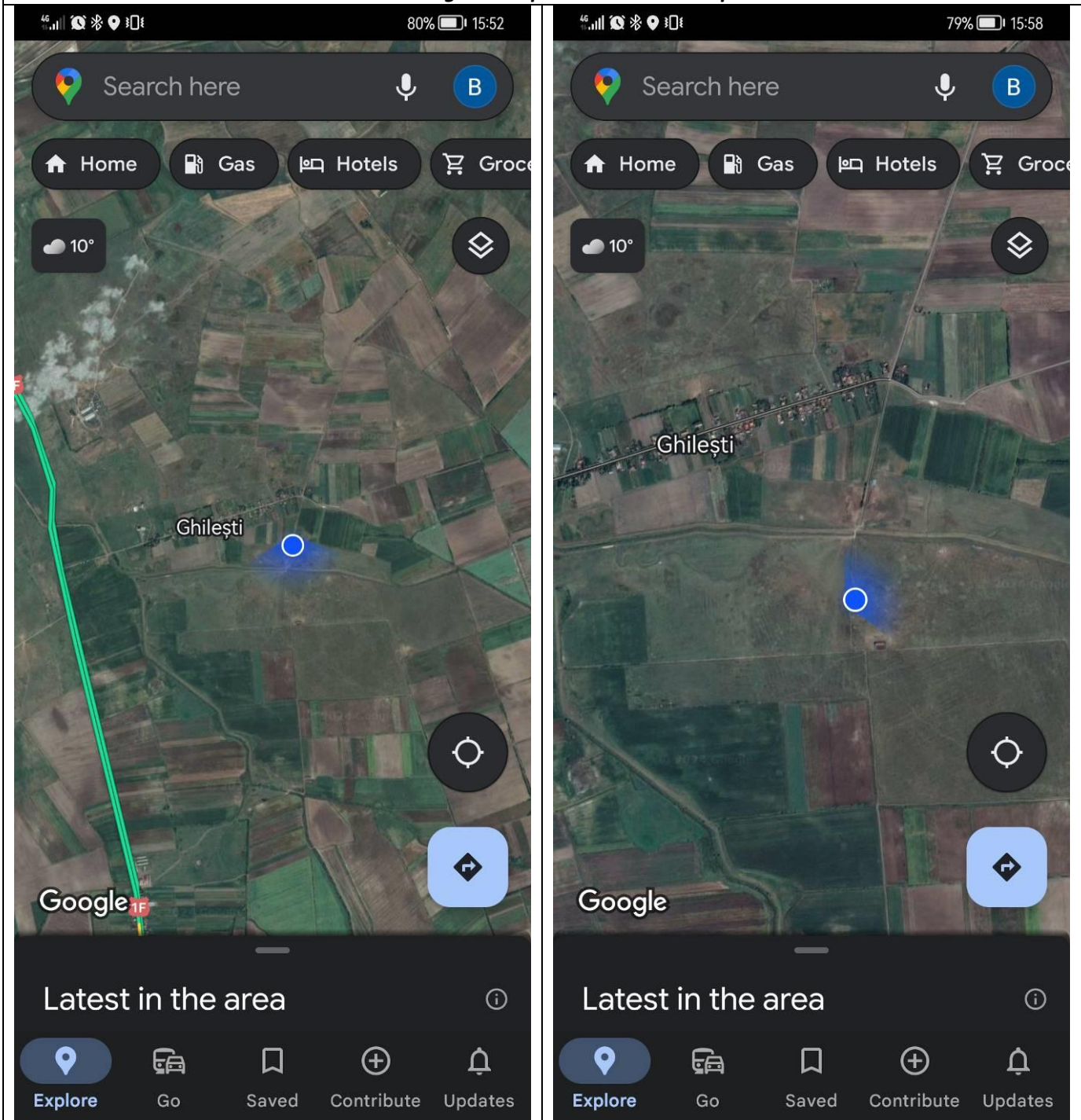


Teren extravilan cu destinația agricol de tip pășune



Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad, în suprafață totală de 151,44 ha (1.514.362 mp) și Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou, în suprafață totală de 27,38 ha (273.803 mp)

Acces - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens



Terenuri Tășnad, zona Pusta Sărăuad, în suprafață totală de 151,44 ha (1.514.362 mp) și Terenuri Tășnad, zona Tășnadul Nou, în suprafață totală de 27,38 ha (273.803 mp)

Acces - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

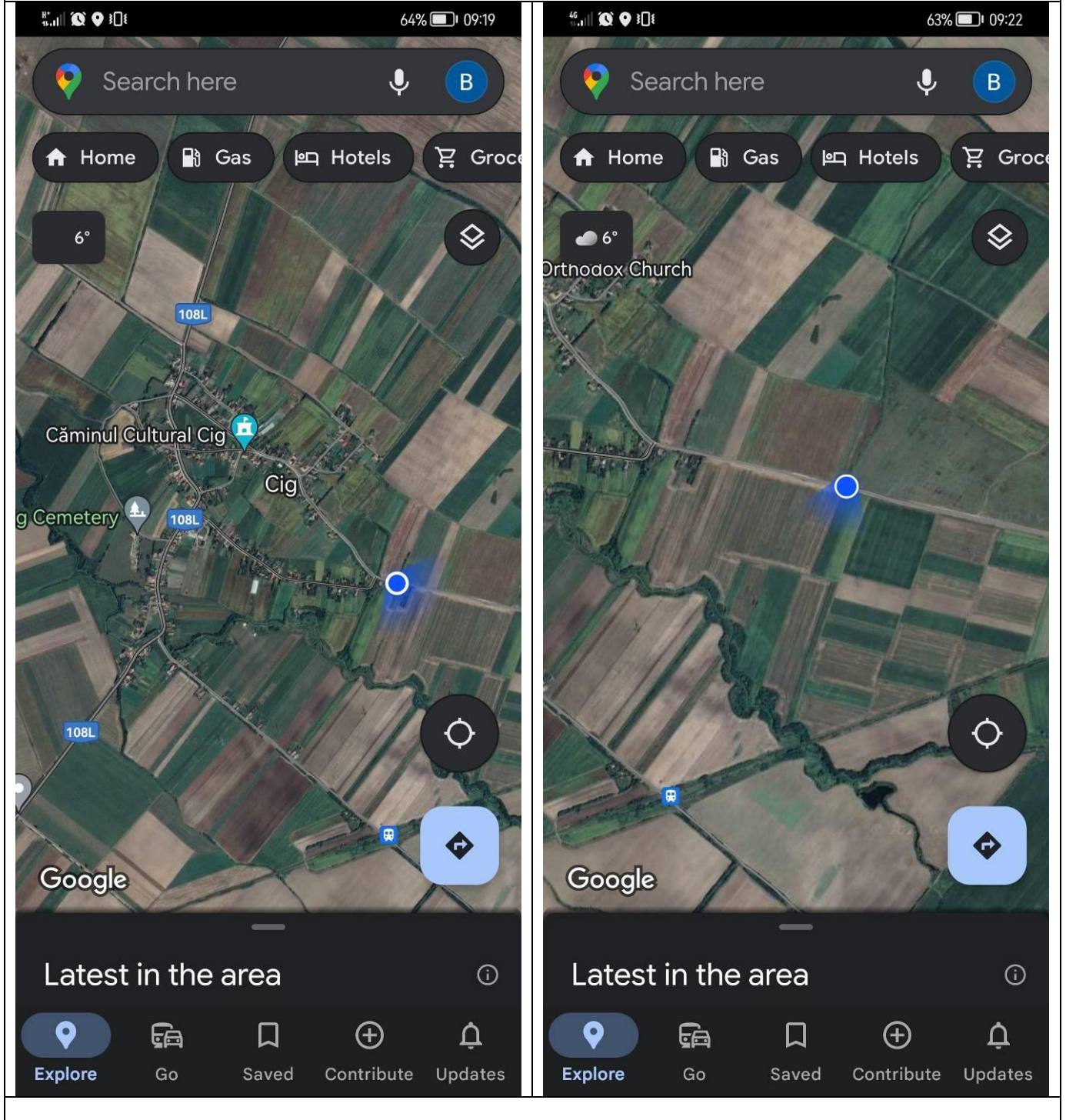


Teren extravilan cu destinația agricol de tip pășune





Terenuri Tășnad, sat Cig, în suprafață totală de 106,94 ha (1.069.413 mp)



Acces - Drum agricol de pământ cu 1 bandă pe sens

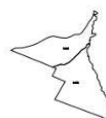
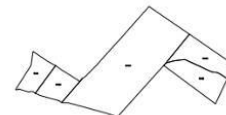
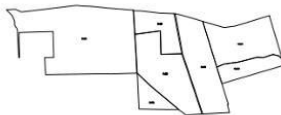


Teren extravilan cu destinația agricol de tip pășune



7.3 ANEXA C – DOCUMENTE

Nr. crt.	Loc	Nr. parcela	Suprafata Ha	Cf	Suprafata mp
1.	Sarauad	2126	19.7728		
2.	Sarauad	2135	15.3625		
3.	Valea Morii	790	1.7073	111166	17073 mp
4.	Valea Morii	798	7.8308	111165	78308 mp
5.	Valea Morii	747	7.825		
6.	Valea Morii	801	10.6387	110981	106387mp
7.	Valea Morii	753	5.964	111280	59640mp
8.	Valea Morii	755	1.4333		
9.	Valea Morii	757	0.6368		
10.	Cig	132	9.5897		
11.	Cig	130	11.1988		
12.	Cig	98	7.2975		
13.	Cig	100	8.0875		
14.	Cig	109	53.3204		
15.	Cig	11	3.628		
16.	Cig	21	5.5377		
17.	Cig	30	8.2817		
18.	Pusta Sarauad	370	55.7779	110339	22532
				110287	523756
19.	Pusta Sarauad	362	10.7212	110296	104031
20.	Pusta Sarauad	360	24.9161	110297	249161
21.	Pusta Sarauad	359	7.9511	110299	20011
				110298	59500
22.	Pusta Sarauad	348	24.4232	110300	241254
23.	Pusta Sarauad	331	21.7327	110301	209334
24.	Pusta Sarauad	342	8.4783	110302	84783
25.	Tasnadul Nou	514	6.8909		
26.	Tasnadul Nou	516	13.0662		
27.	Tasnadul Nou	550	5.2711		
28.	Tasnadul Nou	554	2.1521		



*OFICIUL STUDII
PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
SATU MARE
Strada Lăcrămioarei, numărul 37
Tel.(Fax) : 0261 – 713989*

*Studiu pedologic pentru amenajament pastoral
Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare*

- U.A.T. Tășnad -

- 2016 -

Lista de semnături pentru studiul pedologic-amenajament pastoral, Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare

LISTA DE SEMNĂTURI

DIRECTOR	ing. Crișan Daniel	_____
ÎNTOCMIT	ing. Crișan Daniel	_____
CHIMIST	ing. Kallos Iuliana	_____
CHIMIST	ing. Oros Anna Maria	_____
RECOLTAT PROBE DE SOL	Silaghi Ionel Ilian	_____

Studiu pedologic pentru amenajament pastoral

1. Introducere

Prin acest studiu pedologic se prezintă învelișul de soluri al pajiștilor aparținând U.A.T. Tășnad, Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare.

Scopul acestui studiu este fundamentarea proiectului de amenajare, organizare și exploatare a pajiștilor.

Lucrarea a fost efectuată în baza comenzii nr. 185/26.10.2015 care a intervenit între beneficiar, Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare și executant Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice Satu Mare și a fost executată de către ing. Crișan Daniel.

Baza topografică, respectiv harta cadastrală, tabelul cu suprafețele, numerele topo. de identificare a parcelelor a fost prezentată de către Primăria Orașului Tășnad.

Suprafața comandată pentru studiul pedologic este de 411,65 ha.

În această suprafață de teren au fost identificate 3 unități de sol dominante, notate cu U.S. urmate cu numărul unității de sol.

Fiecare unitate de sol este prezentată printr-un profil principal din care au fost recoltate câte 5 probe de sol, obținându-se un număr de 15 probe pedologice care au fost analizate în laboratorul de la O.S.P.A. Satu Mare.

Analizele efectuate sunt :

1. Pregătirea probelor de sol : (cu excepția probelor recoltate în structură nederanjată), îndepărtarea resturilor organice și a scheletului, urmată de mojarare ușoară și cernere.

2. pH-ul suspensiei apoase (pH_{H₂O}), determinat la un raport sol:apă de 1:2,5 potențiomtric cu un electrod combinat de sticlă, cu ajutorul unui pH-metru Hanna 212.

3. Carbonat de calciu : metoda Scheibler.

4. Humus (H), determinat prin metoda oxidometrică în varianta Walkley-Black modificată de Gogoasă.

5. Analiza granulometrică : separarea fracțiunilor granulometrice prin pipetare (fracțiuni sub 0,02 mm) sau cernere (> 0,02 mm) după un tratament prealabil pentru dispersie cu soluție de hidroxid de sodiu 1 n la fierbere, la probele de sol fără carbonați și cu materie organică sub 5%; cu apă oxigenată 6% și soluție de hidroxid de sodiu 1 n la fierbere, la probele de sol fără carbonați și cu materie organică peste 5% sau cu acid clorhidric 0,2 n și apoi soluție de hidroxid de sodiu 1 n la fierbere în cazul probelor de sol cu carbonați. Rezultatele sunt exprimate în procente față de materialul rămas după pretratament.

6. Umiditate la 105°C.

7. Coeficient de higroscopicitate (CH) : metoda Mitscherlich modificată, în exicator cu acid sulfuric 10%, la presiunea atmosferică, rezultatele obținute fiind corectate cu un coeficient stabilit pe baza unei probe etalon introduse în fiecare exicator (serie de determinare).

8. Aciditatea hidrolitică (Ah): s-a dozat în extract de acetat de sodiu (sol CH₃COONa 1N) după metoda Kappen;

9. Suma bazelor schimbabile (SB) : s-a determinat în extract cu acid clorhidric diluat (sol 0,1 N HCl) prin metoda Kappen;

10. Gradul de saturație în baze (V%) : s-a obținut prin calcul cu formula :

$$V_{Ah} \% = \frac{SB}{SB + Ah} \times 100$$

2. Condiții naturale.

2.1. Geomorfologia.

U.A.T. Tășnad se află la limita estică a Câmpiei de Vest, astfel că distingem o zonă mai joasă care aparține Câmpiei Ierului și zonei mai înalte aparținând Dealurilor Tășnadului.

Câmpia Ierului se prezintă în sectorul cercetat sub forma unei suprafețe plane cu drenare spre nord-vest.

Dealurile Tășnadului se prezintă ca niște spinări lungi în trepte, larg etajate care converg spre culmea Văratecului.

2.2. Geologia.

Urmărind diferențierea geomorfologică, se distinge zona joasă cu terase aluvio-proluviale, sunt de vârstă pleistocen-holocenă și au la bază luturi fluviatile, argile, prundișuri și chiar depozite loessoide.

Urcând în perimetrul dealurilor Tășnadului apar materiale parentale pleistocene reprezentate prin luturi argiloase și luturi loessoide remaniate.

2.3. Hidrologia, hidrogeologia.

Întreg U.A.T. Tășnad aparține Bazinului hidrografic al Ierului, nu există în acest teritoriu decât câteva pâraie cu debit mic și lipsite de scurgere jumătate din an.

Din afara U.A.T. Tășnad se primesc debite de apă pe Valea Cehăluțului, Valea Sărăuadului, Valea Rătului, Valea Cean, Valea Checheț, iar în interiorul U.A.T. Tășnad pornește pârâul Mica, Valea Săcășeniului, pârâul Ciripicea.

Apa freatică se află la adâncimi variabile datorită reliefului, astfel : în zona joasă de câmpie 0,50-1,00 m-1,00-3,00 m iar cum urcăm spre deal ajunge la 5,00-10,00 m, iar pe deal atinge adâncimi de peste 10,00 m.

2.4.Clima.

Teritoriul studiat se încadrează în sectorul climatic al Câmpiei de Vest. Clima este temperat continental-moderată, cu un regim termic cald, cu desprimăvărări și precipitații moderate, care se încadrează în formula C.f.b.x. după Koppen. Temperatura medie anuală se menține între 9,2-9,7 °C mai ridicate pe treptele de relief joase din partea de nord a teritoriului și mai scăzute pe cele mai înalte din sud.

Precipitațiile atmosferice constituie un element climatic important și una din componentele principale ale circuitului apei în natură.

Cantitățile medii anuale de precipitații se mențin între 590-620 mm, mai ridicate în regiunea colinară față de câmpie.

2.5.Vegetația.

Teritoriul se află situat în zona vegetației pădurilor de foioase, sub zona stejarului.

Vegetația ierboasă este abundentă, speciile preferând condiții specifice care exprimă tocmai

particularitățile edafice ale mediului.

Fânețele dețin o floristică dependentă de regimul apei, astfel pe dealuri se găsesc : Festuca pratensis, Poa pratensis, Festuca valensioca, Bothriachloa ischaenum, Festuca rubra, Scilla silofia, iar pe fânețele mai joase afectate de excesul de umiditate apar Rum carex sp, Scyrpus sp, Symphytum officinale, Schoenoplectus lacustrus, Phragmites comunis, etc.

2.6.Influența antropică.

Tehnologiile determină modificări ale sistemelor ecologice naturale pentru că schimbă realțiile

între elementele care o compun.

Luând în cultură terenuri noi, omul a susținut sistemele naturale care sunt complexe și stabile cu sisteme agricole noi intensive, dar mai labile.

Solul este un component ale acestor sisteme și este supus schimbărilor odată cu acesta.

Procesele de formare își schimbă orientarea și își modifică intensitatea atunci când asupra excesului acționează factori noi.

2.7.Considerații generale asupra solurilor.

Sub aspectul exploatării ca pajiște a solurilor se disting solurile gleizate, stagnoleizate caracteristic zonei joase, iar pe versanți poate să apară fenomenul de eroziune.

3. Lista solurilor.

Lista solurilor este prezentată în tabelul nr. 1.

Fiecare sol este prezentat prin descrierea morfologică a profilului și buletinul de analiză a profilului reprezentativ.

Solurile pe care se află pășunile de la U.A.T. Tășnad, județul Satu Mare aparțin următoarelor clase :

- PROTISOLURI – Aluviosol, 139,00 ha ;
- LUVISOLURI- Luvisoluri, 144,00 ha ;
- HIDRISOLURI-Gleiosol, 128,65 ha.

Mai pot fi întâlnite și alte tipuri de soluri cum ar fi :

- Preluvosol ;
- Vertosol ;
- Stagnosol ;
- Soloneț ;
- Antrosol.

4. Gruparea terenurilor în clase de pretabilitate la folosința ca pășune.

Gruparea a fost efectuată după modelul axelor 7-1 și 7-2 din metodologie făcându-se excluderea acelor factori care nu au impact în teritoriu. Gruparea este prezentată în tabelul nr. 2 din care se văd restricțiile terenului pentru pajiște. Aceste restricții sunt neameliorabile precum textura și precipitațiile medii anuale sau ameliorabile precum, neuniformitatea terenului, lucrări pentru prevenirea și combaterea excesului de apă, rezerva de humus.

După natura și intensitatea restricțiilor de utilizare a terenului pentru pajiște s-au obținut 3 clase de pretabilitate pentru fiecare unitate de sol: clasa II-a cu U.S. 2, clasa a III-a cu U.S. 1, clasa a IV-a cu U.S.3.

Formula unității de pretabilitate pentru fiecare unitate de sol este :

- U.S. 1 – AS eugc - G4 K3 - U2 - f - d7 - h3;
- U.S. 2 – LVst – W3K4 – U3- m – d7 – h3 ;
- U.S. 3 – GS eu – G6 K3 – U2 – f – d7 – h4

Simbolurile utilizate în aceste formule sunt :

- II - clasa a II-a de pretabilitate ;
- III - clasa a III-a de pretabilitate ;

- IV – clasa a IV-a de pretabilitate.
- AS – aluviosol ;
- LV - luvosol;
- GS – gleiosol ;
- G5 – gleizat foarte puternic ;
- W3 – stagnogleizat moderat ;
- K3 - endoclacanic;
- K4 – baticlacanic ;
- h3 – rezervă de humus mică ;
- h4 – rezerva de humus mijlocie;
- d7 – sol extrem de profund;
- f – texturi fine;
- m- texturi mijlocii;
- U2 – teren slab neuniform ;
- U3 – teren moderat neuniform ;
- eu – eutric ;
- st – stagnic.

5. Gruparea pedoameliorativă a terenurilor în vederea amenajării

La acest capitol s-a făcut o grupare pedoameliorativă a terenurilor după criteriile din anexele 7-3 și 7-4 eliminându-se criteriile care nu au impact în teritoriu sau cele care nu pot fi utilizate în ameliorare. S-a obținut tabelul nr. 3 care ne arată clasa ameliorativă pe fiecare unitate de sol.

Clasa ameliorativă a II-a, necesită unele măsuri reduse de ameliorare pentru folosința pajiște, se încadrează la U.S.1., se va avea în vedere : prevenirea și combaterea eroziunii solului, combaterea buruienilor, refacerea covorului ierbos prin reînsămânțare, aplicarea și respectarea planului de fertilizare agrochimic.

Clasa ameliorativă a III-a, se încadrează la U.S. 1, necesită lucrări de desecare, combaterea și distrugerea buruienilor, fertilizarea terenului conform planului de fertilizare, reînsămânțarea terenului.

Clasa ameliorativă a IV-a, se încadrează la U.S. 3, se vor efectua lucrări de desecare, decolmatare a canalelor existente, combaterea și distrugerea pipirigului și buruienilor pentru a asigura pășunatul corespunzător și eficient, refacerea covorului ierbos prin reînsămânțare.

Cele trei clase ameliorative au următoarele formule de ameliorare pentru folosința pajiște :

- II – LV st W3 K4 – U3 – m – d7 – h3;
- III AS eu gc G4 K3 – U3 – f – d7 – h3 ;
- IV GS eu G6 K3 – U2 – f – d7 – h4.

Simbolurile au același înțeles ca la formula de pretabilitate.

6. Gruparea terenurilor în clase de calitate în situația dinaintea amenajării.

Pentru determinarea clasei de calitate ale terenurilor dinaintea amenajării au fost calculate notele de bonitare pentru pășuni și fânețe, apoi a fost calculată nota medie pentru pajiște. Aceste calcule sunt prezentate în fișele pentru calcul manual al notelor de

bonitare în condiții naturale. Din aceste fișe rezultă următoarele clase de calitate pentru pajiște :

- clasa II-a, 144,00 ha cu nota de bonitare de 73 puncte la U.S. 1;
- clasa a II-a, 139,00 ha cu nota de bonitare de 66 puncte la U.S. 2 ;
- clasa a III-a, 128,65 ha cu nota de bonitare de 60 puncte la U.S. 3.

7. Favorabilitatea terenurilor pentru pajiști în condițiile de după amenajare.

Recomandările de ameliorare făcute la unitățile de sol arătate ar duce la o îmbunătățire a vegetației ierboase existente atât din punct de vedere calitativ cât și cantitativ.

8. Concluzii.

Se vor aplica și respectarea planului de fertilizare conform studiului agrochimic efectuat.

Se vor efectua lucrări de desecare la U.S.1. și U.S.3. iar canalele existente vor fi decolmate la U.S.1 și U.S. 2.

Eliminarea și distrugerea scabeișilor, a altor buruiene care nu sunt bune pentru pășunat, de asemenea a pipirigului (aplicând tehnologia adecvată pentru distrugerea acestuia), va fi refăcut covorul ierbos prin reînsămânțarea terenului, se vor efectua și alte lucrări specifice de gospodărire și de întreținere a pajiștilor pentru a se asigura un pășunat corespunzător atât din punct de vedere cantitativ dar și calitativ.

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 1.

Denumire : Aluviosol eutric gleic, gleizat foarte puternic, endocalcaric, lutoargilos/argilă pe depozite fluviatile cu texturi fine, eubazic.

Formula: AS eu gc G4K3 – TP/AL – Tf – f - p.

Unitatea teritorial administrativă : Tășnad, județul Satu Mare

Suprafața : 139,00 ha

Profilul reprezentativ nr : 2.

DESCRIEREA SOLULUI

Caracteristici morfologice :

Ao, 0-26 cm, TP, cenușiu (10 YR 5/1) în stare umedă, cenușiu deschis (10 YR 7/1) în stare uscată, slab structurat, afânat, slab coeziv, slab plastic, slab adeziv, slab compact, pori mijlocii frecvenți fisuri fine frecvente, concrețiuni de carbonați, rădăcini subțiri foarte frecvente, trecere treptată în:

Ao, 26-44 cm, TP, cenușiu (10 YR 6/1) în stare umedă, cenușiu (10 YR 7/2) în stare uscată, slab structurat, friabil, moderat coeziv, slab plastic, moderat adeziv, slab compact, pori mici frecvenți, fisuri fine rare, concrețiuni de carbonați, reavăn, trecere treptată în:

Cn1, 44-81 cm, AL, brun închis negricios (10 YR 3/3) în stare umedă, brun deschis (10 YR 4/3) în stare uscată, structură monogranulară, friabil, dur, jilav, slab plastic, slab aderent, moderat compact, pori mici rari, fisuri foarte fine, rare, reavăn, trecere treptată în :

CnGo, 81-95 cm, AL, galben bruniu (10 YR 6/6) în stare umedă, galben (10 YR 7/6) în stare uscată, nestructurat, friabil, dur, slab plastic, moderat adeziv, moderat compat, reavăn, trecere treptată în :

CnGr, 95-150 cm, AL, galben vinețiu (7,5 Y 7/3) în stare umedă, galben verzui (7,5 Y 7/3) în stare uscată, moderat adeziv, moderat compact, carbonați.

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 2

Denumire : Luvosol stagnic, stagnogleizat moderat, baticaric, lut/lut argilă pe materiale de dezagregare alterare de pantă, cu texturi fine, eubazic, erodat moderat prin apă.

Formula: LV st –W3K4-LP/TT-Sp-M-p.

Unitatea teritorială administrativă : Tășnad, județul Satu Mare

Suprafața : 144,00 ha

Profilul reprezentativ nr : 3.

DESCRIEREA SOLULUI

Caracteristici morfologice :

Ao, 0-19 cm, LP, cenușiu bruniu (10 YR 5/2) în stare umedă, cenușiu bruniu deschis (10 YR 6/1) în stare uscată, structură granulară slab formată, friabil, slab coeziv, slab plastic, slab adeziv, afânat, pori mici frecvenți, fisuri fine rare, reavăn, rădăcini subțiri frecvente, trecere treptată în:

EL, 19-48 cm, LP, cenușiu (10 YR 6/1) în stare umedă, cenușiu deschis (10 YR 6/2) în stare uscată, nestructurat, friabil, slab coeziv, slab plastic, slab adeziv, afânat, pori mijlocii frecvenți, fisuri fine rare, reavăn, rădăcini subțiri rare, trecere treptată în:

Bt1w, 48-82 cm, TT, brun cenușiu (10 YR 5/2) în stare umedă, cenușiu bruniu deschis (10 YR 6/2) în stare uscată, structură prismatică, mărimea agregatelor medie, friabil, dur, moderat plastic, moderat adeziv, moderat compact, pori mici rari, fisuri foarte fine, pete ferimanganice, reavăn, trecere treptată în:

Bt2w, 82-116 cm, TT, brun gălbui închis (10 YR 4/6) în stare umedă, brun gălbui (10 YR 5/8) în stare uscată, structură prismatică, mărimea agregatelor medie, ferm, dur, slab plastic, moderat compact, moderat adeziv, reavăn, trecere treptată în:

Cn, 116-150 cm, TT, brun gălbui închis (10 YR 4/4) în stare umedă, brun gălbui (10 YR 5/4) în stare uscată, nestructurat, friabil, dur, slab plastic, moderat adeziv, moderat compact, reavăn.

UNITATEA TERITORIALĂ DE SOL (U.S.) Nr. 3

Denumire : Gleiosol eutric, gleizat excesiv, endocalcaric, lut argilă/lut argilă pe depozite fluviatile cu texturi fine, mezobazic.

Formula: GS eu- G6K3 – TP/TT – TF- f- p.

Unitatea teritorial administrativă : Tășnad, județul Satu Mare

Suprafața : 128,65 ha

Profilul reprezentativ nr : 1.

DESCRIEREA SOLULUI

Caracteristici morfologice :

AoGo, 0-27 cm, TP, brun cenușiu închis (10 YR 4/2) în stare umedă, brun cenușiu (10 YR 5/2) în stare uscată, structură poliedrică subangulată, mărimea agregatelor medie, friabil, dur, moderat plastic, moderat adeziv, moderat compact, pori mijlocii frecvenți, fisuri mijlocii rare, reavăn, rădăcini subțiri foarte frecvente, trecere treptată în:

ABGo, 27-45 cm, TT, brun oliv deschis (10 YR 5/3) în stare umedă, brun pal (10 YR 6/3) în stare uscată, structură poliedrică-subangulată, mărimea agregatelor medie, friabil, dur, moderat plastic, moderat adeziv, moderat compact, pori mijlocii frecvenți, fisuri fine frecvente, jilav, rădăcini subțiri rare, trecere treptată în:

Bv1Gr, 45-79 cm, TT, vinețiu ruginiu (7,5 Y 4/2) în stare umedă, vinețiu deschis (7,5 Y 5/2) în stare uscată, structură poliedric-subangulată, mărimea agregatelor medie, friabil, dur, moderat plastic, moderat adeziv, moderat compact, pori mijlocii rari, fisuri fine frecvente, jilav, trecere treptată în:

Bv2Gr, 79-124 cm, TT, cenușiu verzui închis (5 GY 4/1) în stare umedă, cenușiu verzui (5 GY 6/1) în stare uscată, structură poliedric-subangulată, mărimea agregatelor medie, friabil, dur, moderat plastic, moderat adeziv, moderat compact, umed, eflorescențe de săruri, trecere treptată în:

CkGr, 124-150 cm, TT, vânăt (10 YR 4/1) în stare umedă, vânăt deschis (10 YR 5/1) în stare uscată, structură poliedric subangulată, mărimea agregatelor medie, friabil, dur, moderat plastic, moderat adeziv, moderat compact, eflorescențe de săruri, ud, carbonați în adâncime.

U.A.T. Tășnad

Profil nr. 2
U.S. nr. 1

Buletin de analiză

Nr. laborator	1201	1202	1203	1204	1205	
Orizont	0-26	26-44	44-81	81-95	95-150	
Adâncime cm	5,79	6,01	6,54	7,35	7,88	
pH în H ₂ O						
pH în KCl						
Humus %, 108 to/ha	2,12	1,32	0,73			
Azot total, %						
C:N						
CaCO ₃ %						
P (AL), ppm						
K (AL), ppm						
Al mobil, me/100 g						
Ah (Kappen), me/100 g	5,57	4,35	2,09			
SB (Kappen), me/100 g	15,31	20,88	24,06			
V, %	73,32	82,76	92,01			
Baze schimbabile, me/100 g: Na ⁺						
K ⁺						
Ca ²⁺						
Mg ²⁺						
S, me/100 g	15,31	20,88	24,06			
SH, me/100 g	6,82	4,84	3,41			
T, me/100 g	22,13	25,72	27,47			
V, %	69,18	81,18	87,59			
Na ⁺ schimbabil (% din T)						
Extract apos 1:5, me/100 g: Cl ⁻						
SO ₄ ²⁺						
CO ₃ ²⁻						
HCO ₃ ⁻						
Na ⁺						
Total săruri solubile, mg/100 g						

Conductivitate electrică, CE x 10 ⁶ mm hos/cm					
Microelemente, ppm: B solubil (în H ₂ O)					
Cu mobil					
Zn mobil					
Indice de molibden					
Fracțiuni granulometrice, %:	3,05	1,86	1,05	1,22	1,76
- nisip grosier 2-0,2 mm					
- nisip fin 0,2-0,02 mm	21,73	18,67	23,32	20,43	22,35
- praf I, praf II, 0,02-0,002 mm	36,50	37,90	29,49	30,12	26,13
- argilă, < 0,002 mm	38,72	41,57	46,14	48,23	49,76
- argilă fizică < 0,01 mm	54,15	55,04	61,20	63,04	65,99
Textura	TP	TP	AL	AL	AL
Gips insolubil, %					
Schelet, %					
Volum edafic util, %					
Densitate aparentă, g/cm ³					
Porozitate totală, %					
Porozitate aerație, %					
Coefficient de higroscopicitate, %	9,12	10,21	16,26	16,17	18,40

U.A.T. Tășnad

Profil nr. 3
U.S. nr. 2

Buletin de analiză

Nr. laborator	1206	1207	1208	1209	1210
Orizont	0-19	19-48	48-82	82-116	116-150
Adâncime cm	5,92	6,15	6,55	7,14	7,26
pH în H ₂ O					
pH în KCl					
Humus %, 97 to/ha	1,97	1,24	0,85		
Azot total, %					
C:N					
CaCO ₃ %					
P (AL), ppm					
K (AL), ppm					
Al mobil, me/100 g					
Ah (Kappen), me/100 g	4,87	3,83	2,96		
SB (Kappen), me/100 g	18,69	20,68	24,66		
V, %	79,33	84,37	89,28		
Baze schimbabile, me/100 g: Na ⁺					
K ⁺					
Ca ²⁺					
Mg ²⁺					
S, me/100 g	18,69	20,68	24,66		
SH, me/100 g	5,94	4,84	4,07		
T, me/100 g	24,63	25,52	28,73		
V, %	75,88	81,03	85,83		
Na ⁺ schimbabil (% din T)					
Extract apos 1:5, me/100 g: Cl					
SO ₄ ²⁺					
CO ₃ ²⁻					

HCO ₃ ⁻					
Na ⁺					
Total săruri solubile, mg/100 g					
Conductivitate electrică, CE x 10 ⁶ mm hos/cm					
Microelemente, ppm: B solubil (în H ₂ O)					
Cu mobil					
Zn mobil					
Indice de molibden					
Fracțiuni granulometrice, %:	0,73	0,84	0,43	0,20	0,41
- nisip grosier 2-0,2 mm					
- nisip fin 0,2-0,02 mm	31,17	28,93	30,40	29,96	31,72
- praf I, praf II, 0,02-0,002 mm	38,40	39,71	30,57	28,70	27,54
- argilă, < 0,002 mm	29,70	30,52	38,60	41,14	40,33
- argilă fizică < 0,01 mm	45,02	4,27	53,05	55,63	54,12
Textura	LP	LP	TT	TT	TT
Gips insolubil, %					
Schelet, %					
Volum edafic util, %					
Densitate aparentă, g/cm ³					
Porozitate totală, %					
Porozitate aerație, %					
Coefficient de higroscopicitate, %	8,05	7,62	12,65	13,97	12,88

U.A.T. Tășnad

Profil nr. 1
U.S. nr. 3

Buletin de analiză

Nr. laborator	1196	1197	1198	1199	1200
Orizont	0-27	27-45	45-79	79-124	124-150
Adâncime cm					
pH în H ₂ O	6,23	5,94	7,26	8,37	8,73
pH în KCl					
Humus %, 134 to/ha	2,65	1,53	0,74		
Azot total, %					
C:N					
CaCO ₃ %					
P (AL), ppm					
K (AL), ppm					
Al mobil, me/100 g					
Ah (Kappen), me/100 g	6,79	6,96	1,57		
SB (Kappen), me/100 g	14,52	16,70	30,22		
V, %	68,14	70,58	95,06		
Baze schimbabile, me/100 g: Na ⁺					
K ⁺					
Ca ²⁺					
Mg ²⁺					
S, me/100 g	14,52	16,70	30,22		
SH, me/100 g	7,92	8,80	2,64		
T, me/100 g	22,41	25,50	32,86		
V, %	64,71	65,49	91,97		
Na ⁺ schimbabil (% din T)					

Extract apos 1:5, me/100 g: Cl ⁻					
SO ₄ ²⁺					
CO ₃ ²⁻					
HCO ₃ ⁻					
Na ⁺				3,82	2,67
Total săruri solubile, mg/100 g				283,61	215,59
Conductivitate electrică, CE x 10 ⁶ mm hos/cm					
Microelemente, ppm: B solubil (în H ₂ O)					
Cu mobil					
Zn mobil					
Indice de molibden					
Fracțiuni granulometrice, %:	0,44	3,97	0,57	1,05	1,32
- nisip grosier 2-0,2 mm					
- nisip fin 0,2-0,02 mm	25,90	28,20	32,98	34,10	27,41
- praf I, praf II, 0,02-0,002 mm	34,04	25,13	23,21	20,32	24,76
- argilă, < 0,002 mm	39,62	42,70	43,24	44,53	46,51
- argilă fizică < 0,01 mm	58,03	57,31	55,22	56,40	55,23
Textura	TP	TT	TT	TT	TT
Gips insolubil, %					
Schelet, %					
Volum edafic util, %					
Densitate aparentă, g/cm ³					
Porozitate totală, %					
Porozitate aerajie, %					
Coefficient de higroscopicitate, %	10,11	12,63	13,50	14,01	16,69

U.A.T. Tășnad, Primăria Orașului Tășnad

Fișă pentru calculul manual al notelor de bonitare în condiții naturale.

U
.S. nr.
1

Folosința sau cultura	Indicatori (nr.) și cod																NOTE	
	Im corectată (3C)	Pm corectate (4 C)	Gleizare (14)	Stagnogleizare (15)	Salinizare sau Alcalizare (16 sau 17)	Textura (23)	Grad de poluare (29)	Panta (33)	Alunecări (38)	Adâncimea apei freatică (39)	Inundabilitatea (40)	Porozitate totală (44)	Conținut CaCO ₂ (61)	Reacție (63)	Volum edafic (133)	Rezerva de humus (144)		Exces de umiditate (181)
	09,5	0650	5	0	00	53	02	01	00	01,4	0	+15	00	6,1	175	090	0	
	<i>Coefficienții</i>																	
PȘ	1	0,9	0,9	1	1	1	1	1	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	73

FN	1	0,9	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0,9	1	73
NMP*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	73

U
S. nr.
2

Folosința sau cultura	Indicatori (nr.) și cod																	NOTE	
	Tm corectată (3C)	Pm corectate (4 C)	Gleizare (14)	Stagnogleizare (15)	Salinizare sau Alcalizare (16 sau 17)	Textura (23)	Grad de poluare (29)	Panta (33)	Alunecări (38)	Adâncimea apei freatice (39)	Inundabilitatea (40)	Porozitate totală (44)	Conținut CaCO ₂ (61)	Reacție (63)	Volum edafic (133)	Rezerva de humus (144)	Exces de umiditate (181)		
	09,5	0650	0	3	00	43	00	12	00	15,0	0	+15	00	6,1	175	090	1		
	Coeficienții																		
PȘ	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	0,9	1	1	1	1	1	0,9	1	73	
FN	1	0,9	1	1	1	1	1	0,9	1	0,9	1	1	1	1	1	0,8	1	58	
NMP*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	66

U
S. nr.
3

Folosința sau cultura	Indicatori (nr.) și cod																	NOTE
	Tm corectată (3C)	Pm corectate (4 C)	Gleizare (14)	Stagnogleizare (15)	Salinizare sau Alcalizare (16 sau 17)	Textura (23)	Grad de poluare (29)	Panta (33)	Alunecări (38)	Adâncimea apei freatice (39)	Inundabilitatea (40)	Porozitate totală (44)	Conținut CaCO ₂ (61)	Reacție (63)	Volum edafic (133)	Rezerva de humus (144)	Exces de umiditate (181)	

	09,5	0650	6	0	00	53	02	01	00	01,4	0	+15	00	5,6	175	140	1		
	<i>Coefficienții</i>																		
PȘ	1	0,9	0,7	1	1	1	1	1	1	0,9	1	1	1	1	1	1	1	1	57
FN	1	0,9	0,7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	63
NMP *	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	60

*OFICIUL DE STUDII
PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
SATU MARE
Strada Lăcrămioarei nr. 37
Tel.(Fax) : 0261 – 713989*

*STUDIU AGROCHIMIC
AMENAJAMENT PASTORAL*

Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare

- 2016 -

LISTA DE SEMNĂTURI

Studiu agrochimic amenajament pastoral Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare

Director	Ing. Crișan Daniel	_____
Intocmit	Ing. Harkaci Petru	_____
Expert chimist	Ing. Kallos Iuliana Melinda	_____
Expert chimist	Ing. Oros Anna Maria	_____
Recoltat probe sol	Silaghi Ionel	_____

STUDIUL AGROCHIMIC

1. INTRODUCERE

Acest studiu agrochimic s-a întocmit la cererea Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare cu scopul de a fundamenta lucrările anuale de fertilizare ce se vor aplica în cadrul unui amenajament pastoral pe suprafața de 411,66 ha pe U.A.T. Tășnad.

2. METODA DE LUCRU

Faza de teren - în teren, suprafața a fost împărțită în 7 trupuri reprezentate în planurile alăturate prin numere de la 1-41.

Din fiecare parcelă agrochimică au fost recoltate probe medii de sol prin cumulara a 40 carote prelevate pe adâncimea de 0-10 cm, deoarece categoria de folosință a terenului este pășune.

Prin această lucrare s-au obținut 41 probe agrochimice recoltate pe suprafața de 411,66 ha. Probele au fost prezentate la O.S.P.A. Satu Mare pentru determinarea indicilor agrochimici relevanți.

Faza de laborator - după o pregătire fizică prealabilă a probelor de sol, s-a trecut la efectuarea analizelor chimice, folosindu-se următoarele metode:

- reacția solului (pH) s-a măsurat potențiomtric în suspensie apoasă (raport sol : apă 1:2,5, masă : volum) cu electrozi de sticlă combinat;
- aciditatea hidrolitică (Ah) s-a dozat în extract de acetat de sodiu (sol CH_3COONa 1N) după metoda Kappen;
- suma bazelor schimbabile (SB) s-a determinat în extract cu acid clorhidric diluat (sol 0,1 N HCl) prin metoda Kappen;
- gradul de saturație în baze (V%) s-a obținut prin calcul cu formula :

$$V_{Ah} \% = \frac{SB}{SB + Ah} \times 100$$

Pe baza cunoașterii valorii indicilor de aciditate s-a stabilit necesarul de amendamente.

- rezerva de fosfor mobil P - AL s-a dozat în extract de acetat lactat de amoniu (P - AL) după metoda Egner - Riehm - Domingo.

- rezerva de potasiu mobil s-a dozat prin fotometrare în flacără a extractului de acetat de amoniu.

Atât la fosfor cât și la potasiu valorile sunt exprimate în ppm.

Pentru compararea valorilor indicilor agrochimici din studiile agrochimice, în care exprimarea rezultatelor s-a făcut pe baze diferite, se folosesc următorii factori de conversie :

Factor înmulțitor

mg P₂O₅ la 100 g sol 4,36ppm P
 mg K₂O la 100 g sol 8,30ppm K
 ppm P..... 0,229mg P₂O la 100 g sol
 ppm K 0,120mg K₂O la 100 g sol

- conținutul de humus s-a determinat titrimetric după metoda Walkley-Blak modificată de Goagoasă. Pe baza acestei valori și a gradului de saturație în baze s-a calculat indicele de azot :

$$IN = \frac{\text{Humus} \times V_{Ah} (\%)}{100}$$

Indicele de azot exprimă gradul de aprovizionare a solului cu azot.

Pe baza cunoașterii valorilor rezultate din analizele chimice, s-au întocmit cartogramele și recomandările de fertilizare.

3. LIMITE DE INTERPRETARE A ANALIZELOR AGROCHIMICE

Reacția solului (pH) în suspensie apoasă

Interval pH (H ₂ O)	Semnificația
sub 5,0	puternic acidă
5,1 – 5,80	moderat acidă
5,81 – 6,80	slab acidă
6,81 – 7,20	neutră
7,21 – 8,40	slab alcalină
peste 8,40	moderat, puternic alcalină

Asigurarea solului cu azot pe baza indicelui de azot (IN)

IN	Starea de asigurare a solului cu azot
sub 2,00	slabă
2,1 - 4,0	mijlocie
4,1 - 6,0	bună

Starea de asigurare cu fosfor mobil (ppm P)

Culturi de câmp, pajiști naturale	Legume, plantații intens. de pomi fructiferi, viță de vie	Starea de aprovizionare a solului cu fosfor
sub 8,0	sub 36	foarte slabă
8,1-18,0	36,1-72,0	slabă
18,1- 36,0	72,1-108,0	mijlocie
36,1-72,0	108,1- 144	bună
peste 72,1	peste 144	foarte bună

Starea de asigurare cu potasiu mobil (ppm K)

Culturi de câmp, pajiști naturale	Legume, plantații intens. de pomi fructiferi, viță de vie	Starea de aprovizionare a solului potasiu
sub 66,0	sub 132	slabă
66,1-132,0	132,1-265,0	mijlocie
132,1-200,0	265,1-400,0	bună
peste 200	peste 400	foarte bună

4. CARACTERIZAREA AGROCHIMICĂ A SOLURILOR

Valorile indicilor agrochimici determinați se află înscrise în primele coloane ale Planului de fertilizare și amendare. Pe baza acestor valori se pot face următoarele evaluări:

Reacția solurilor.

Respectând limitele de interpretare a analizelor agrochimice pentru valorile pH a fost întocmită următoarea grupare:

- soluri moderat acide cu valoarea pH între 5,10-5,80 pe suprafața de 69,11 ha, reprezintă 17,00 % din suprafața totală;
- soluri slab acide cu valoarea pH între 5,81-6,80 pe suprafața de 342,55 ha, reprezintă 83,00 % din suprafața totală;

Starea de aprovizionare a solului cu azot.

Asigurarea solului cu azot în funcție de IN este:

- mijlocie pe suprafața de 70,62 ha, 17,00 % din suprafața cartată;
- bună pe suprafața de 341,04 ha, 83,00 % din suprafața cartată.

Starea de aprovizionare a solului cu forme mobile de fosfor.

După criteriile aprovizionării cu fosfor mobil a solurilor avem următoarea grupare:

- soluri foarte slab aprovizionate, 46,96 ha, 11,00 % din suprafața cartată;
- soluri slab aprovizionate, 189,48 ha, 46,00 % din suprafața cartată;
- soluri mijlociu aprovizionate, 175,22 ha, 43,00 % din suprafața cartată.

Starea de aprovizionarea a solului cu forme mobile de potasiu.

După criteriile aprovizionării cu potasiu mobil a solurilor avem următoarea grupare:

- soluri mijlociu aprovizionate, 265,16 ha, 64,00 % din suprafața cartată;
- soluri bine aprovizionate, 146,50 ha, 36,00 % din suprafața cartată.

5. RECOMANDĂRI DE FERTILIZARE-AMENDARE

Îngrășămintele cu azot recomandate sunt: azotatul de amoniu, nitrocalcarul și urea. Se apreciază că 50 % din doza anuală de azot să fie dată primăvara, iar cealaltă jumătate se va aplica fracționat după fiecare ciclu de pășunat înaintea fronturilor de ploii.

Îngrășămintele cu fosfor sunt reprezentate de superfosfat, ele vor fi administrate toamna pentru pășunatul din anul următor și de preferabil se va urmări aprovizionarea solului cu fosfor la înființarea pajiștei.

Îngrășămintele cu potasiu recomandate sunt sulfatul de potasiu și sarea potasică. Ele vor fi aplicate toamna pentru a fi utilizate de pajiște în anul următor.

Cele trei forme de macroelemente pot fi administrate și în cadrul îngrășămintelor complexe.

Necesarul anual de îngrășămintă chimice pe elemente se vede în ultimele coloane ale Planului de fertilizare și amendare pe care îl prezentăm în continuare.

Pentru a simplifica tabelul privind recomandările de fertilizare și amendare, am împărțit parcelele în 7 trupuri, fiecare trup are parcele cu suprafețele și numărul probelor care au fost prelevate din respectivele parcele.

Trupurile au fost numerotate în ordinea prelevării celor 41 probe în teritoriu.

6. CONCLUZII.

În sinteză, studiul ne arată că nu este necesară amendarea cu CaCO_3 , iar fertilizarea minerală se va face administrându-se:

- 52.281 kg N;
- 9.045 kg P_2O_5 ;
- 13.322 kg K_2O .

Măsuri pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, aprobate prin H.G. nr. 964/2000.

1. Perioada de interdicție în aplicarea îngrășămintelor pe terenul agricol.

În afara perioadei de vegetație cerințele culturilor agricole față de nutrienți sunt reduse. Acestei perioade îi corespunde un risc mai mare de percolare în adâncime sau de scurgere la suprafață a îngrășămintelor antrenate de apa pluvială. Sub aspectul regimului termic, s-a observat că acestei perioade îi corespund zilele în care temperatura medie a aerului este mai mică de 5 °C.

Judecând după clima specifică județului Satu Mare, perioada de interdicție în aplicarea îngrășămintelor pe terenurile agricole este cuprinsă în intervalul dintre 1 noiembrie și 15 martie. Pentru Câmpia Careilor și Câmpia Nirului perioada de interdicție este mai scurtă, ea corespunde intervalului dintre 1 noiembrie și 1 martie. În zona corespunzătoare Dealurilor Codrului și Dealurilor Oașului perioada de interdicție începe odată cu instalarea ploilor de toamnă dacă acestea vin înaintea datei de 1 noiembrie.

Perioada de interdicție în aplicarea îngrășămintelor pe terenurile agricole depinde de natura îngrășământului, precum și de categoria de folosință a terenului. Ca sinteză a acestor două influențe vă prezentăm alăturat tabelele reprezentând începutul perioadei de interdicție și sfârșitul perioadei de interdicție.

Tabel cu începutul perioadei de interdicție

Îngrășământ organic solid	Îngrășămintele minerale și îngrășămintele organice lichide		
	arabil		pășuni
	culturi de toamnă	alte culturi	
1 noiembrie	1 noiembrie	1 octombrie	1 octombrie

Tabel cu sfârșitul perioadei de interdicție

Îngrășământ organic solid	Îngrășămintele minerale și îngrășămintele organice lichide		
	arabil		pășuni
	culturi de toamnă	alte culturi	
15 martie	1 martie	15 martie	15 martie

2. Depozitarea gunoierului de grajd în câmp.

Depozitarea temporară a gunoiului de grajd în câmp trebuie apreciată ca o situație de excepție și nu ca o practică obișnuită. În cazul depozitării în câmp (pe terenul agricol) a gunoiului de grajd trebuie respectate următoarele cerințe:

- a. gunoiul de grajd se va depozita numai pe terenul agricol pe care urmează să fie împrăștiată;
- b. cantitatea de gunoi depozitată nu poate depăși cantitatea maximă de gunoi de grajd aplicată pe suprafața de teren în cauză, calculată pe baza standardelor privind cantitățile de îngrășăminte cu azot ce pot fi aplicate pe teren;
- c. gunoiul de grajd nu poate fi depozitat în grămezi temporare mai mult de un an de zile;
- d. depozitele temporare de gunoi de grajd vor fi amplasate în fiecare an în locații diferite;
- e. este interzisă depozitarea sau utilizarea îngrășămintelor naturale și chimice la distanță mai mică de 50 m în amonte și 20 m în aval și lateral față de captările de apă potabilă conform H.G. nr. 930/2005;
- f. la baza depozitului temporar de gunoi de grajd trebuie să fie amplasată o folie impermeabilă peste care să fie pus un pat de paie sau alte materii organice, în mod deosebit în cazul în care gunoiul de grajd prezintă un grad ridicat de umiditate. Laturile depozitului, în special cele situate în josul pantei să fie înconjurate de un strat de paie;
- g. este interzisă realizarea grămezilor temporare de gunoi pe terenurile inundabile.

3. Utilizarea îngrășămintelor pe terenuri în pantă.

Pe terenurile în pantă există un risc crescut al pierderilor de azot prin scurgeri la suprafață, care depind de o serie de factori cum ar fi: panta terenului, caracteristicile solului, sistemul de cultivare, amenajările antinerozionale și în mod deosebit cantitatea de precipitații. Riscul este maxim când îngrășămintele sunt aplicate superficial și urmează o perioadă cu precipitații abundente.

În cazul aplicării îngrășămintelor pe terenuri în pantă se respectă următoarele măsuri:

- a. îngrășămintele se încorporează în sol ținând cont de prognozele meteorologice, nu se plică îngrășămintele când sunt prognozate precipitații intense;
- b. pe terenurile arabile cu pante cuprinse între 2-8 °se recomandă menținerea procentului culturilor de toamnă sau a culturilor de acoperire la peste 20 % din suprafața arabilă;
- c. pe terenurile arabile cu pante între 8-15 % procentul culturilor de toamnă sau a culturilor de acoperire trebuie să fie de minim 25 % din suprafața arabilă. Pe aceste terenuri se recomandă aplicarea îngrășămintelor prin încorporare în sol în cel mult 24 de ore.
- d. pe terenurile cu pante mai mari 15 % este obligatorie menținerea ponderii culturilor de toamnă sau a culturilor de acoperire, la peste 30 % din suprafața arabilă. Pe aceste terenuri aplicarea îngrășămintelor se realizează numai prin încorporare în sol imediat după aplicare, nu mai târziu de 24 de ore.

4. Restricții privind aplicarea îngrășămintelor pe terenuri saturate cu apă, inundate, înghețate sau acoperite cu zăpadă.

În județul Satu Mare, iarna ține în medie 4 luni, timp în care solurile sunt periodic înghețate sau acoperite cu zăpadă. În consecință este interzisă aplicarea îngrășămintelor organice de natură animală pe solurile saturate cu apă, inundate, înghețate sau acoperite cu zăpadă ca urmare a riscului mare de percolare sau scurgere a nitraților către apele freactice sau de suprafață.

Pe solurile periodic saturate cu apă sau în zonele inundabile trebuie ales momentul de aplicare a îngrășămintelor atunci când solul are o umiditate corespunzătoare capacității de câmp, evitându-se astfel pierderile de azot nitric cu apele de percolare sau cu scurgerile de suprafață.

În zonele inundabile este interzisă depozitarea temporară a gunoierului de grajd.

5. Aplicarea îngrășămintelor pe terenuri adiacente cursurilor de apă sau în vecinătatea captărilor de apă potabilă.

Pe terenurile agricole situate în vecinătatea cursurilor de apă sau a captărilor de apă se instituie zone de protecție și se înființează fâșii de protecție.

În zonele de protecție este interzisă desfășurarea activităților agricole, iar în fâșiile de protecție este interzisă aplicarea îngrășămintelor chimice și organice.

Lățimea zonei de protecție este cuprinsă între 2,00-20,00 m în funcție de lățimea cursului de apă.

Fâșiile de protecție sunt benzi înierbate adiacente zonelor de protecție, având lățimea de 1,00 m pentru terenurile cu panta de până la 12 % și 3,00 m pentru terenurile cu panta de peste 12 %.

6. Norme maxime de aplicare.

Limita maximă pentru aplicarea îngrășămintelor organice de origine animală pe terenuri agricole este corespunzătoare unui conținut de 170 kg azot/ha anual.

**OFICIUL DE STUDII
PEDOLOGICE ȘI AGROCHIMICE
SATU MARE**

Plan de fertilizare și amendare Primăria Orașului Tășnad, județul Satu Mare

Nr. trup	Par. agr.	Supraf. ha	Indici agrochimici										Cultura		Prod. planif. kg/ha	Necesar pe ha					Necesar pe parcelă		
			pH	Ah me/100g	SB me/100g	V %	H %	IN	P ppm	K ppm	Premerg	Actuală	CaCO ₃ t/ha	N kg		P ₂ O ₅ kg	K ₂ O kg	CaCO ₃ total tone	N kg	P ₂ O ₅ kg	K ₂ O kg		
1	V. Morii	33,97	5,65	5,74	14,32	71,39	3,00	2,14	22	118	pășune	pășune	20.000	-	127	17	33	-	4.314	577	1.121		
2.	Tășnadul Nou	30,23	6,13	5,74	14,32	71,39	3,00	2,14	20	116	pășune	pășune	20.000	-	127	17	34	-	3.839	514	1.027		
3.	Ghilești	154,00	6,15	2,26	23,07	91,08	4,16	3,79	17	110	pășune	pășune	20.000	-	127	21	35	-	19.558	3.234	5.544		
4.	Rațiu	11,82	6,09	2,26	23,07	91,08	4,16	3,79	8	128	pășune	pășune	20.000	-	127	42	31	-	1.501	496	366		
5.	Sătănad	35,14	5,76	5,57	35,39	86,40	4,85	4,19	5	83	pășune	pășune	20.000	-	127	50	44	-	4.463	1.757	1.546		
6.	Blaia	35,48	5,89	5,57	35,39	86,40	4,85	4,19	12	147	pășune	pășune	20.000	-	127	32	28	-	4.506	1.135	993		
7.	Cig	111,02	6,19	4,52	18,49	80,36	2,80	2,25	24	174	pășune	pășune	20.000	-	127	12	25	-	14.100	1.332	2.725		
	Total	411,66	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	52.281	9.045	13.322		