

**ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
COMUNA BALTA ALBA  
CONSILIUL LOCAL**

**HOTARARE**

**privind aprobarea initierii procedurii de inchiriere a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, a caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere**

**Consiliul local al comunei Balta Alba, judetul Buzau, intrunit in sedinta de lucru ordinara in data de**

Avand in vedere :

- Raportul de specialitate nr.3711/03.06.2022 al Compartimentului Registrul Agricol si Fond Funciar, din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Raportul de specialitate nr. 3710/03.06.2022 al Compartimentului Mediu – s.v.s.u. si Resurse Umane, din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Referatul de aprobare nr. 3712/03.06.2022 al viceprimarului comunei Balta Alba;
- Prevederile art.533, alin.(1) si cap.V sectiunea 1 din Legea nr.287/2009. Privind Codul Civil;
- Prevederile art. 33 si art.34 din Legea fondului funciar nr.18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile O.U.G. nr.34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Prevederile Deciziei nr.27/07.02.1992 a Prefecturii judetului Buzau privind trecerea unor terenuri in proprietatea comunelor si oraselor, in vederea constituirii izlazurilor comunale;
- Raportul de evaluare nr.7176/2021 prin care s-a stabilit valoarea terenului;
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale consiliului local nr. 124, 125 si 126/28.06.2022;
- Prevederile art. 129, alin.(2), lit.c, alin.(6), lit.a si lit.c din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul administrativ ,cu modificarile si completarile ulterioare;  
In temeiul art.139, alin.(1), alin.(3), lit.e si art.196, alin.(1), lit.a din O.U.G. nr.57/2019 – privind Codul administrativ ,cu modificarile si completarile ulterioare;

#### **HOTARASTE :**

**Art..1.(1)** Se aproba initierea procedurii de inchiriere catre crescatorii de animale a unui numar de 4 loturi de teren izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata totala de 13 ha, aflate in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

(2) Suprafetele de teren izlaz categoria de folosinta arabil, disponibile, aflate in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, sunt cele prevazute in anexele caietului de sarcini;

(3) Inchirierea terenului izlaz categoria de folosinta arabil, se va face catre crescatorii de animale pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere;

**Art.2** Se aproba caietul de sarcini prevazut la anexa nr.1 parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.3** Se aproba modelul contractului de inchiriere prevazut la anexa nr.2 parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 4** Se aproba raportul de evaluare nr.7176/15.12.2021, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR ing. Sora Ioana, prevazut la anexa nr.3 parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.5** Se aproba pretul de pornire la licitatie de 748 lei/ha/an, conform raportului de evaluare nr. 7176/2021.

**Art.6** Se aproba taxa de participare la licitatie in valoare de 50 lei si pretul caietului de sarcini de 50 lei.

**Art.7** Inchirierea terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, se face catre crescatorii de animale pentru o perioada de 7 ani de la data semnarii contractului cu posibilitatea de prelungire prin act aditional la contractul de inchiriere pentru inca 3 ani, cu conditia ca prin prelungire sa nu depaseasca termenul maxim de 10 ani.

**Art. 8** Inchirierea terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, se face cu respectarea prevederilor Regulamentului privind modul de utilizare a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau.

**Art.9** Se mandateaza Primarul comunei Balta Alba, domnul Marin Ionel, sa semneze contractul de inchiriere cu persoanele fizice sau juridice, care au adjudecat licitatia.

**Art.10** Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul comunei Balta Alba, prin compartimentele de specialitate din cadrul Primariei comunei Balta Alba, judetul Buzau.

**Art.11** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica institutiei Prefectului judetului Buzau in vederea controlului cu privire la legalitate.

Presedinte de sedinta

Necu



Balta Alba Nr.37/28.06.2022

Contrasemn

Bala



Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al comunei Balta Alba, in sedinta ordinara din data de 28.06.2022 cu respectarea prevederilor art.139 din OUG nr.57/2019 cu un nr. de 10 voturi pentru, 0 voturi impotriva si 0 abtineri, din nr. total de 11 consilieri in functie si 10 consilieri prezenti la sedinta.



# ROMÂNIA

## COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU

Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr.3710/ 03.06.2022

SE APROBA,  
PRIMAR,

MARIN IONEL

### RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la aprobarea initierii procedurii de inchiriere a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, a caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere

Avand in vedere:

- Prevederile art.33 din Legea nr.18/1991 " *Terenurile provenite din fostele izlazuri comunale – pajisti si arabil – care s-au aflat in folosinta cooperativelor agricole de productie – trec in proprietatea privata a comunelor, oraselor sau, dupa caz, a municipiilor si in administrarea primariilor, urmand a fi folosite ca pasuni comunale si pentru producerea de furaje si seminte pentru culturi furajere...*  
Coroborat cu prevederile art.44 din acelasi act normativ mentionat mai sus " *Terenurile provenite din fostele izlazuri comunale, transmise unitatilor de stat si care, in prezent, sunt folosite ca pasuni, fanete si arabil, vor fi restituite in proprietatea comunelor, oraselor si a municipiilor, dupa caz, si in administrarea primariilor, pentru a fi folosite ca pasuni comunale si pentru producerea de furaje sau seminte de culturi furajere. Fac exceptie suprafetele ocupate cu pomi, vii, seminceri furajeri, helasteie, fabricile de conserve, orezarii si campuri experimentale, destinate cercetarii agricole, ce vor fi compensate in suprafata egala cu teren de aceeaasi calitate de catre societatile comerciale pe actiuni, in termen de 6 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.*
- Prevederile Deciziei nr.27/07.02.1992 a Prefecturii judetului Buzau privind trecerea unor terenuri in proprietatea comunelor si oraselor, in vederea constituirii izlazurilor comunale, conform caruia comuna Balta Alba are reconstituit pe langa suprafata de izlaz categoria de folosinta pasune si suprafata de teren izlaz, categorie de folosinta arabil;
- Prevederile art.129, alin.(2), lit.(c), alin.(6), lit.(a), art.139, alin.(1), art.196, alin.(1), lit.(a) din Ordonanata de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 – privind Codul administrativ ;  
Acesta terenuri chiar daca fac parte din izlazul comunal ele nu sunt gestionate prin Amenajamentul pastoral, asa cum reiese si din adresa nr.2154/2016 a Directiei pentru



Agricultura Judeteana Buzau, utilizarea acestor suprafete facandu-se in conformitate cu prevederile Regulamentului privind modul de utilizare a terenului izlaz, categoria de folosinta arabil, aprobat prin H.C.L. nr.25/31.03.2016.

Suprafetele de teren izlaz categoria de folosinta arabil, disponibile, aflate in domeniul privat al comunei Balta Alba, judetul Buzau, sunt cele prevazute in anexele la caietul de sarcini fiind in suprafata totala de 13 ha si sunt impartite in 4 de loturi. Aceste suprafete vor fi inchiriate crescatorilor de animale pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in conformitate cu prevederile caietului de sarcini si ale anexelor acestuia : anexa nr.1 – Regulament, anexa nr.2 – tabel cu suprafetele de teren agricol cu destinatia de izlaz arabil propuse pentru inchiriere si incarcatura optima de animale, anexa nr.3 – situatia loturilor de teren agricol cu destinatia de izlaz arabil propuse pentru inchiriere si anexele nr. 4 – 14 – planuri de incadrare in tarla;

Anexez alaturat caietul de sarcini si modelul de contract de inchiriere.

Fata de cele relatate propunem initierea procedurii de inchiriere a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, impartita in 4 de loturi, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, a caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere.

#### **Compartment mediu – s.v.s.u. si resurse umane**

Referent asistent,

Ghilic Valerica Daniel





# ROMÂNIA

## COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU  
Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063 E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr.3711/03.06.2022

SE APROBA,  
PRIMAR,

MARIN IONEL

### RAPORT DE SPECIALITATE

**cu privire la aprobarea initierii procedurii de inchiriere a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, a caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere**

Avand in vedere:

- Prevederile art.129, alin.(2), lit.(c), alin.(6), lit.(a), art.139, alin.(1), art.196, alin.(1), lit.(a) din Ordonanata de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 – privind Codul administrativ ;
- Prevederile Deciziei nr.27/07.02.1992 a Prefecturii judetului Buzau privind trecerea unor terenuri in proprietatea comunelor si oraselor, in vederea constituirii izlazurilor comunale, conform caruia comuna Balta Alba are reconstituit pe langa suprafata de izlaz categoria de folosinta pasune si suprafata de teren izlaz, categorie de folosinta arabil.
- Prevederile art.33 coroborat cu art.44 din Legea nr.18/1991 *” Terenurile provenite din fostele izlazuri comunale – pajisti si arabil – care s-au aflat in folosinta cooperativelor agricole de productie – trec in proprietatea privata a comunelor, oraselor sau, dupa caz, a municipiilor si in administrarea primariilor, urmand a fi folosite ca pasuni comunale si pentru producerea de furaje si seminte pentru culturi furajere..*  
*” Terenurile provenite din fostele izlazuri comunale, transmise unitatilor de stat si care, in prezent, sunt folosite ca pasuni, fanete si arabil, vor fi restituite in proprietatea comunelor, oraselor si a municipiilor, dupa caz, si in administrarea primariilor, pentru a fi folosite ca pasuni comunale si pentru producerea de furaje sau seminte de culturi furajere. Fac exceptie suprafetele ocupate cu pomi, vii, seminceri furajeri, helesteie, fabricile de conserve, orezarii si campuri experimentale, destinate cercetarii agricole, ce vor fi compensate in suprafata egala cu teren de aceeasi calitate de catre societatile comerciale pe actiuni, in terment de 6 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.*

Aceste terenuri chiar daca fac parte din izlazul comunal ele nu sunt gestionate prin Amenajamentul pastoral, asa cum reiese si din adresa nr.2154/2016 a Directiei pentru



Agricultura Judeteana Buzau, utilizarea acestor suprafete facandu-se in conformitate cu prevederile Regulamentului privind modul de utilizare a terenului izlaz, categoria de folosinta arabil, aprobat prin H.C.L. nr.25/31.03.2016.

Fata de cele relatate propunem initierea procedurii de inchiriere a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, a caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere.

**Compartiment Registrul agricol si Fond funciar,**

Referent ,

Preda Mita





# ROMÂNIA

## COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDEȚUL BUZAU  
Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063 E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr.3712/03.06.2022

### REFERAT DE APROBARE

cu privire la aprobarea initierii procedurii de inchiriere a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, a caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere

Avand in vedere:

- Prevederile Deciziei nr.27/07.02.1992 a Prefecturii judetului Buzau privind trecerea unor terenuri in proprietatea comunelor si oraselor.
- Prevederile art.33 coroborat cu art.44 din Legea nr.18/1991 "Terenurile provenite din fastele izlazuri comunale - pajisti si arabil - care s-au aflat in folosinta cooperativelor agricole de productie - trec in proprietatea privata a comunelor, oraselor sau, dupa caz, a municipiilor si in administrarea primariilor, urmand a fi folosite ca pasuni comunale si pentru producerea de furaje si seminte pentru culturi furajere..  
" Terenurile provenite din fastele izlazuri comunale, transmise unitatilor de stat si care, in prezent, sunt folosite ca pasuni, fanete si arabil, vor fi restituite in proprietatea comunelor, oraselor si a municipiilor, dupa caz, si in administrarea primariilor, pentru a fi folosite ca pasuni comunale si pentru producerea de furaje sau seminte de culturi furajere. Fac exceptie suprafetele ocupate cu pomi, vii, seminceri furajeri, helesteie, fabricile de conserve, arezarii si campuri experimentale, destinate cercetarii agricole, ce vor fi compensate in suprafata egala cu teren de aceeaasi calitate de catre societatile comerciale pe actiuni, in termen de 6 luni de la data intrarii in vigoare a prezentei legi.
- Prevederile art.129, alin.(2), lit.(c), alin.(6), lit.(a), art.139, alin.(1), art.196, alin.(1), lit.(a) din Ordonanata de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 - privind Codul administrativ ; Avand in vedere faptul ca la nivelul comunei Balta Alba locuitorii se ocupa cu cresterea animalelor, activitate specifica zonelor rurale din zona de campie, inregistrandu-se totodata si cereri ale crescatorilor pentru utilizarea acestor suprafete de teren arabil in vederea cultivarii cu furaje.

Pornind de la aceste considerente supun spre analiza si aprobare Consiliului Local al comunei Balta Alba proiectul de hotarare privind aprobarea procedurii de inchiriere a terenului izlaz categoria de folosinta arabil, pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, in suprafata de 13 ha, aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau, a caietului de sarcini si a modelului de contract de inchiriere.

Initiator,  
Viceprimar,

Chirita Costel





**ROMÂNIA**  
**COMUNA BALTA ALBA**

**SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDETUL BUZAU**

**Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063**

**E-mail: primariabaltaalba@gmail.com**

**CAIET DE SARCINI**

cu privire la inchirierea catre crescatorii de animale a 4 loturi de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, disponibile, aflate in proprietatea privata a comunei Balta Alba, judetul Buzau

Licitatia se organizeaza la sediul Primariei Balta Alba, situat in sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau, la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, pentru urmatoarele loturi :

- Lot 26 situat in T 18, P 92, in suprafata de 3 ha ;
- Lot 49 situat in T 2, P 7/1, in suprafata de 2 ha ;
- Lot 51 situat in T 2, P 7/3, in suprafata de 3 ha ;
- Lot 70 situat in T 44 (Boldu), in suprafata de 5 ha ;

Licitatia se efectueaza în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor O.U.G. nr.57 – privind Codul Administrativ, al Legii fondului funciar nr. 18/1991 precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Balta Alba de aprobare a închirierii nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**I. Obiectul licitatiei**

Obiectul licitatiei îl constituie închirierea catre crescatorii de animale a unui numar de 4 loturi de teren izlaz categorie de folosinta arabil, disponibile, aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, judetul Buzau, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, in conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini si ale anexelor acestuia : anexa nr.1 – Regulament, anexa nr.2 – tabel cu suprafetele de teren agricol cu destinatia de izlaz arabil propuse pentru închiriere si incarcatura optima de animale, anexa nr.3 – situatia loturilor de teren agricol cu destinatia de izlaz arabil propuse pentru închiriere si anexele 4 – 7 – planuri de incadrare in tarla.

Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

**II. Obiectivele locatorului sunt:**

- a) menținerea suprafeței de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;
- b) realizarea cultivării rașionale a terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ;
- c) creșterea calitatii solului si a producției la hectar.

**III. Durata contractului**

1. Durata închirierii este de \_\_\_\_\_ ani, începând cu data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire prin act aditional la contractul de inchiriere pentru inca \_\_\_\_\_ ani, cu conditia ca prin prelungire sa nu depaseasca termenul maxim de 10 ani.

**IV. Prețul închirierii**

1. Prețul de pornire al licitatiei de închiriere, calculat in conformitate cu prevederile Raportului de evaluare a terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere nr. \_\_\_\_\_ este de \_\_\_\_\_ lei/ha/an.



2. Suma totală, reprezentând produsul dintre pretul licitat și suprafața de teren arabil licitată, va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei Balta Alba, județul Buzău nr. ..RO10TREZI6721E300530XXXX.., deschis la Trezoreria Rm.-Sarat, sau în numerar la casieria comunei Balta Alba, județul Buzău.

3. Plata chiriei pe teren se face anual în două rate egale: până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1%, din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

6. Taxa anuală de închiriere se va modifica anual în funcție de rata inflației dar nu poate fi mai mică decât valoarea inițială.

## **V. Drepturile și obligațiile părților**

### **1. Drepturile locatarului:**

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere care face obiectul contractului de închiriere.

### **2. Drepturile locatorului:**

a) să inspecteze suprafețele închiriate de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și de persoane împuternicite prin dispoziție de primar;

b) să predea locatarului terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, indicându-i limitele, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe terenul izlaz categorie de folosință arabil închiriat pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;

### **3. Obligațiile locatarului:**

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini ;

b) să nu subînchirieze bunurile care vor face obiectul contractului de închiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să cultive în mod rațional terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

e) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

f) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

g) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

h) să restituie locatorului suprafața de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;

i) să suporte sarcinile și impozitele asupra bunului închiriat ;

j) taxele comunale și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului.

### **4. Obligațiile locatorului:**

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor din contract.



## VI. Încetarea contractului

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, prin necultivarea acestuia.
- b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- f) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a exploata terenul izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;
- h) schimbarea destinației terenului, folosirea terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat;
- i) în cazul în care se constată faptul că suprafața de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere nu este folosit;
- j) în cazul vânzării animalelor.

## VII. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea licitației publice

Licitatia publica deschisa, cu strigare, se organizeaza la sediul Primariei Balta-Alba, situata in sat Balta Alba, comuna Balta Alba, judetul Buzau, la data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, pentru loturile :

- Lot 26 situat in T 18, P 92, in suprafata de 3 ha ;
- Lot 49 situat in T 2, P 7/1, in suprafata de 2 ha ;
- Lot 51 situat in T 2, P 7/3, in suprafata de 3 ha ;
- Lot 70 situat in T 44 (Boldu), in suprafata de 5 ha ;

pentru închirierea către crescătorii de animale a unui număr de 4 loturi de teren izlaz categorie de folosinta arabil, disponibile, aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, judetul Buzau, pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini și ale anexelor acestuia : anexa nr.1 –Regulament, anexa nr.2 – tabel cu suprafețele de teren agricol cu destinația de izlaz arabil propuse pentru închiriere și încărcatura optimă de animale, anexa nr.3 - situația loturilor de teren agricol cu destinația de izlaz arabil propuse pentru închiriere și anexele 4 – 7 - planuri încadrare în tarla.

Anunțul publicitar a fost publicat în ziarele : \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_.

Calitatea de ofertant la licitație o poate avea orice crescător de animale, persoană fizică, având animalele înscrise în Registrul național al exploatațiilor (RNE) sau orice tip de crescător de animale persoană juridică de drept public sau de drept privat, constituită conform prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, membri ai colectivității locale sau care au sediul social pe teritoriul localității respective având animale proprii sau ale membrilor înscrise în RNE, care desfășoară activități agricole specifice categoriei de folosință pasuni și fanete, conform clasificării statistice a activităților economice în Uniunea Europeană pentru producția vegetală și animală, care depune o cerere însoțită de plicul cu documente conforme cu prezentul caiet de sarcini.

Plicul cu documente va fi însoțit de cerere privind participarea la licitație, fără îngrosări, stersături sau modificări, semnată și stampilată de ofertant prin care se stipulează :

- calitatea de persoană fizică sau persoană juridică,
- lotul și suprafața pentru care se licitează,
- numărul și specia de animale, înscrise în RNE, cu care participă la licitație pe lotul menționat (echivalentul încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha).



Plicul sigilat cu documente se depune la sediul Primăriei Comunei Balta Alba, de la adresa mai sus-menționată, cel târziu în data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ și va conține:

- copie buletin de identitate sau carte de identitate reprezentant legal;
- chitanțele cu plata caietului de sarcini, a taxei de participare și a garanției de participare;
- acte doveditoare privind calitatea de ofertant, astfel:
  - pentru crescător de animale persoană juridică :
    - statut, cod fiscal, act constitutiv, în copii certificate și să fie legal constituit cu cel puțin un an înainte de data depunerii cererii ;
    - adeverința din care să reiasă numărul de înscriere în Registrul național al exploatațiilor (RNE) al animalelor proprii sau ale membrilor precum și numărul acestora (echivalentul încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha);
    - certificat de atestare fiscală eliberat de compartimentul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei comunei Balta Alba din care să reiasă faptul că ofertantul nu figurează cu datorii la bugetul local;
    - adeverința din care să reiasă faptul că ofertantul are animalele înscrise în Registrul Agricol al comunei Balta Alba;
  - pentru crescător de animale persoană fizică :
    - adeverința din care să reiasă numărul de înscriere în Registrul național al exploatațiilor (RNE) al animalelor proprii precum și numărul acestora (echivalentul încărcăturii minime de 0,3 UVM/ha);
    - certificat de atestare fiscală eliberat de compartimentul Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei comunei Balta Alba din care să reiasă faptul că ofertantul nu figurează cu datorii la bugetul local;
    - adeverința din care să reiasă faptul că ofertantul are animalele înscrise în Registrul Agricol al comunei Balta Alba;

#### TABEL DE CONVERSIE A ANIMALELOR ÎN UNITĂȚI VITA MARE

Conform Anexei din Ordinul nr.544/2013 al M.A.D.R. privind tehnologia de calcul al încărcăturii optime de animale pe hectar:

Categoria de animale	Coefficientul de conversie	Capete/UVM
Tauri, vaci și alte bovine de mai mult de 2 ani, ecvidee de mai mult de 6 luni	1	1
Bovine între 6 luni și 2 ani	0.6	1.6
Bovine de mai puțin de 6 luni	0.4	2.5
Ovine	0.15	6.6
Caprine	0.15	6.6

Pentru a se calcula încărcătura de animale necesare pe hectar se va proceda astfel :

- Se împarte numărul de hectare al suprafeței respective propuse închirierii la coeficientul prezentat în tabelul de mai sus. **Exemplu : 1ha/1=1bovina sau 1 ha/0,15=6,6 ovine/caprine.**

Fiecare lot de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere se va licita individual.

Pentru fiecare lot în parte un ofertant nu poate depune decât o singură ofertă (cerere însoțită de plicul sigilat cu documentele de participare), un exemplar original, care va fi înregistrată în ordinea primirii, la Registratura Primăriei Comunei Balta Alba, județul Buzău.

Pentru fiecare lot de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, pentru desfășurarea licitației pe terenul respectiv va avea loc apariția a cel puțin doi ofertanți, în caz contrar licitația nu va avea loc.

Pe plicul cu documente se va indica atât licitația publică pentru care este depusă oferta.



Plicul cu documente, sigilat, impreuna cu cererea privind participarea la licitatie vor fi predate comisiei de licitatie in ziua fixata pentru deschidere.

Cererile insotite de plicuri cu documente, primite si inregistrate dupa termenul limita de primire prevazut in anuntul publicitar, vor fi excluse de la licitatie si vor fi inapoiate ofertanților fara a fi deschise.

Taxe de licitatie sunt urmatoarele :

- Pret caiet de sarcini : \_\_\_\_\_ lei, pentru fiecare lot in parte.
- Taxa de participare : \_\_\_\_\_ lei, pentru fiecare lot in parte.
- Garantia de participare stabilita de catre locator este de \_\_\_\_\_ lei/ha.

Plata se poate face direct la casieria Primariei Comunei Balta Alba sau in contul ...RO78TREZI1675006XXX001007, pentru plata garantiei de participare si respectiv in contul ...RO81TREZI16721360250XXXXX pentru plata taxei de participare si a caietului de sarcini, deschise la Trezoreria Rm.-Sarat, beneficiar Comuna Balta Alba, CUI 2407834, fiecare plata facandu-se separat.

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă isi retrage oferta înainte de desemnarea castigatorului.

Locatorul este obligat să restituie ofertanților necastigatori garanția de participare la licitatie.

### **VIII. Desfasurarea licitatiei publice**

- Participantii la licitatie se prezinta cu buletinul de identitate sau cartea de identitate sau pot trimite un reprezentant cu procura autentificata care se ataseaza la procesul-verbal al licitatiei.
- Dupa data ultima de depunere a ofertelor, data \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ nu se mai poate admite nici o alta cerere insotita de plicul cu documente.
- Presedintele comisiei de licitatie va declara sedinta deschisa si va prezenta modul de desfasurare a licitatiei publice.
- Se va preciza pretul de pornire la licitatie. Saltul minim este de 100 de lei/ha/an.
- Fiecare lot de teren izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere se va licita individual.
- Se va trece la deschiderea plicurilor exterioare si analizarea acestora.
- Pentru desfasurarea licitatiei publice este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanti, in caz contrar licitatia nu va avea loc.
- Ordinea de strigare la licitatie se face prin tragere la sorti pentru fiecare lot.
- Nu se vor lua in calcul animalele in baza carora, pentru suprafetele de pajisti permanente, au fost incheiate contracte de inchiriere aflate in vigoare la data desfasurarii licitatiei publice.
- Se va trece la desfasurarea licitatiei propriu-zise, cu strigare.
- Pentru desfasurarea licitatiei publice cu strigare este necesara calificarea a cel puțin doi ofertanti.
- Fiecare oferta va fi strigata clar si tare de trei ori. Daca dupa cea de-a treia strigare nu apare nici o alta oferta mai mare, ramane castigatoare oferta strigata a treia oara.
- Se va incheia un procesul-verbal de evaluare a ofertelor in care se va arata modul in care a decurs licitatia, pretul in cifre si litere al ofertei celei mai avantajoase precum si numele castigatorului licitatiei.
- Procesul-verbal de evaluare a ofertelor va fi semnat de catre toti membrii comisiei si de catre ofertanti.
- Garantia de participare a ofertantilor care nu au adjudecat licitatia se va restitui ofertantilor. Ea nu este purtatoare de dobanzi si indexari.
- Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului.
- In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de inchiriere, ofertantul castigator va pierde garantia de participare la licitatie.



## IX. Alte precizari

Daca in termen de maximum 20 de zile calendaristice de la data licitatiei ofertantul castigator nu semneaza contractul de inchiriere atunci licitatiea publica pentru lotul respectiv se anuleaza iar ofertantul castigator pierde garantia de participare la licitatie si nu va mai avea dreptul sa participe la nici o licitatie publica organizata de Primaria comunei Balta Alba pe o perioada de trei ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

Ofertantul castigator care semneaza contractul si apoi doreste rezilierea acestuia trebuie sa plateasca contravaloarea chiriei pe tot anul pentru contractul respectiv.

Nu se pot incheia contracte de inchiriere decat pentru suprafetele de izlaz, categoria de folosinta arabil, pentru care ofertantii sunt eligibili cu animalele detinute.

Instructiunile mai sus-prezentate au caracter obligatoriu iar nerespectarea lor de catre ofertanti va duce dupa sine la descalificarea automata a ofertelor.

## **X. Contestarea licitatiei**

Contestatiile impotriva licitatiei se vor depune la registratura Primariei Comunei Balta Alba in termen de doua zile lucratoare de la data licitatiei.

Termenul de solutionare a contestatiilor este de trei zile lucratoare de la expirarea termenului de depunere a contestatiilor.

Caietul de sarcini, instructiunile pentru ofertanti si anexele fac parte din documentatia de atribuire.

**COMISIA,**



## REGULAMENT PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI IZLAZ CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL AFLAT IN PROPRIETATEA PRIVATA A COMUNEI BALTA ALBA

(extras din documentatia tehnica)  
**Suprafetele de teren arabil din cadrul pajistilor comunei Balta Alba**

In conformitate cu prevederile O.U.G.nr.34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr.18/1991, publicata in Monitorul oficial, Partea In nr. 267/13.05.2013, obligatia intretinerii pajistilor revine utilizatorilor acestora, **cu mentinerea categoriei de folosinta.** In sensul prezentei ordonante, **pajistile** sunt reprezentate de suprafete agricole de pasuni si fanete, naturale sau cultivate, folosite pentru productia de iarba sau de alta plante erbacee furajere, **care nu au fost incluse timp de cel putin 5 ani in sistemul de rotatie al culturilor si care sunt utilizate pentru pasunatul animalelor si producerea de furaje**, cu respectarea bunelor conditii agricole si de mediu. In cazul comunei Balta Alba suprafata de pajiste – teren arabil, desi nu a suferit o schimbare a destinatiei de folosinta, a fost inclusa in sistemul de rotatie a culturilor pana in anul 2021, inclusiv, aceasta fiind cultivata in scopul producerii de furaje. **Acesta este si un motiv pentru care nu se poate intocmi Amenajament pastoral, fiind necesar un raport de evaluare aferent acestei suprafete.**

Suprafetele de izlaz arabil prezinta calitati ale solului deosebite pentru infiintarea culturilor furajere. Un dezavantaj va fi prezentat de faptul ca suprafetele impricinate nu sunt compacte, necesitand cheltuieli speciale in privinta transportului catre si dinspre acestea la unitatile de baza- administrative. O alegere echilibrata a culturilor viitoare va oferi insa avantaje datorita faptului ca lucrarile de intretinere vor fi minimale, iar cheltuielile vor putea fi acoperite de aceasta productie.

### GRAMINEE ANUALE FURAJERE

#### Graminee anuale furajere

**Insusiri :** sunt mai putin pretentioase fata de conditiile de crestere, mai ales fata de umiditate, multe fiind rezistente la seceta; \* realizeaza productii ridicate cand li se asigura conditii optime de crestere si dezvoltare\* sunt bogate in hidranti de carbon (fiind considerate furaje energetice) insa contin mai putine proteine decat leguminoasele; \* au o folosinta multipla: nutret verde, fan, nutret murat, nutret concentrat, materiale de asternut pentru animale, etc.; \* se preteaza la tehnologii complet mecanizate; \* suporta mai bine pasunatul decat leguminoasele si nu provoaca meteorizatii (timpanisme) cand sunt consumate in stare proaspata; \* unele specii pot fi cultivate succesiv, fiind importante pentru conveierul verde in zone



secetoase. • Din aceasta grupa de plante fac parte: **porumbul, orzul, ovazul, secara, sorgul, iarba de Sudan, raigrasul aristat, meiul, dughia si ciumiza.**

### **1. Porumbul furajer - *Zea mays***

Porumbul originar din America Centrala si de Sud, adus în Europa în secolul XVIa fost cultivat în tara noastra pentru prima data la sfârșitul secolului al XVII-lea - începutul secolului XVIII (mai întâi în Transilvania, apoi în Muntenia si dupa aceea în Moldova). Ocupa locul al treilea, **ca suprafata**, dupa grâu si orez si locul al doilea, **ca productie**, dupa grâu. Pe glob - cca 130 mil. ha (Anuarul FAO, 1994);

**Porumbul pentru siloz (5-10 plante/m<sup>2</sup>) are multiple avantaje.**

**Porumbul pentru masa verde (50-60 plante/m<sup>2</sup>);** grad ridicat de consumabilitate si digestibilitate; neajuns are un continut scazut în substante proteice (se recomanda cultivarea în amestec cu leguminoase anuale).

Pentru **fân** pe suprafete mici, datorita productiilor scazute si a faptului ca nutretul este grosier.

Pentru siloz hibridi din grupele de peste 400, cum ar fi: **Fundulea 322(HS), Fundulea 340 (HS), Fundulea 410 (HS), Pioneer 3362 (HS)**, în cultura succesiva si în zone de deal si munte se folosesc hibridi din grupa 300: Oana (HS), Saturn (HS), Turda 260.

#### **Cerinte fata de clima si sol**

Porumbul germineaza la **8-10°C**, > 13°C în luna mai si >18°C în lunile iunie-august.

Porumbul rezista foarte bine la seceta.

Productii ridicate în regim irigat sau când în perioada devegetatie cad >**250-270 mm** precipitatii, uniform repartizate, mai ales în lunile iunie-iulie.

Perioada critica pentru apa: de la aparitia paniculului pâna la coacerea în lapte micsorarea productiei.

Porumbul ofera rezultate bune pe soluri adânci, fertile, luto-nisipoase, cu pH = 6,5-7,5, care permit dezvoltarea unui sistem radicular puternic.

Porumbul **nu** se poate cultiva dupa sorg si iarba de Sudan.

Porumbul este o buna premergatoare pentru culturile de primavara si chiar pentru grâu. **Atentie la erbicidele triazinice!**

#### **Fertilizarea**

- 1 tona de s.u. porumbul pentru siloz are nevoie de **14-15 kg N**; 5,5-6,0 kg P; **13-14 kg K** si 4-5 kg Ca.

- gunoiul de grajd administrat la plantele premergatoare sau încorporat sub aratura de baza 20-40 t/ha.

- 70-100 kg/ha N; 50-60 kg/ha P pe cernoziomuri si soluri aluvionare si **80-90 kg/ha** pe celelalte tipuri de sol.

- pe podzoluri si la altitudini mari aplicarea de gunoi de grajd si amendamente.

#### **Lucrarile solului**

- aratura de vara sau toamna la adâncimea de 20-22 cm.

- pregatirea patului germinativ cu grapa cu discuri în agregat cu grapa cu colti, care afâneaza solul pe ad. de 8-10 cm.

#### **Samânta si semanatul**

- Porumbul pentru siloz se seamana în epoca a II-a când temperatura în sol este de **8-10°C**.

- Calendaristic în zona de câmpie între 1-20 aprilie si între 15-30 aprilie în celelalte zone.

- Semanatul cu semanatori de precizie SPC-6, SPC-8, la distanta între rânduri de 70-80 cm si o adâncime de 5-6 cm pe soluri grele si de 6-8 cm pe soluri usoare, uscate.

Desimea

**60-70 mii plante/ha**, pe soluri fertile si îngrasate si de 50-60 mii plante/ha în zonele secetoase pe soluri mai putin fertile.

**În regim irigat 80-90 mii plante/ha**

Norma de semanat - **15-25 kg/ha**

**Tratamentul semintei împotriva:**

- atacului de viermi sârma si ratisoara cu produse acceptate legal.

#### **Lucrarile de îngrijire.**

- combaterea buruienilor prin 2-3 prasile mecanice, folosind CPU-4,2 la interval de circa 2 saptamâni între ele, la adâncimi de



b. erbicidele: pentru buruienile **monocotiledonate** si Sanrom si pentru buru. **dicotiledonate**.

**Irigarea - 1500-3000 m<sup>3</sup>/ha**, administrata în 2-4 udari a câte 600-800 m<sup>3</sup>/ha.

Porumbul semanat des si folosit pentru nutret verde se recolteaza (cosit) când plantele au a înaltimea de 60-70 cm si dureaza pâna la înspicare, timp de cca. 20-30(40) de zile.

Folosirea prin pasunat în cadrul conveierului verde se poate face mai devreme, când plantele înaltimea de 50 cm si numai portionat sau dozat cu ajutorul gardului electric.

**Tehnologia cultivarii porumbului în amestec cu alte plante**

• în amestec cu leguminoase anuale, cum ar fi: soia, mazarea, bobul furajer, latirul etc.

• cele mai bune rezultate s-au obtinut la cultivarea amestecului de porumb cu soia, pentru nutret verde si pentru nutret murat.

• Pentru nutret verde, porumbul si soia se seamana împreuna, pe aceleasi rânduri, la 25-30 cm distanta între rânduri, folosind **45-50 kg/ha soia si 50-70 kg/ha porumb**.

• Pentru însilozare, semanatul se face împreuna, pe acelasi rând, ladistanta de 70-80 cm, folosind **35-40 kg/ha soia si 12-15 kg/ha porumb** sau în rânduri alternative, cu 2-4 rânduri de soia si 2-4 rânduri de porumb.

• continutul de proteine creste de la 7,6-8,5% la 11,8-13,5%, realizându-se un spor de proteina de 100-300 kg/ha.

## 2. Ovazul - *Avena sativa*

### Importanta

• Ovazul este folosit în alimentatia omului, sub forma de grisuri, fulgi, faina si în furajarea animalelor ca furaj concentrat, nutret verde, fân.

• Valoarea alimentara ridicata a produselor din boabe de ovaz le recomanda în alimentatia copiilor sau a bolnavilor.

• Boabele de ovaz - un forte bun **nutret concentrat pentru cabaline**, continând în medie 13,3% apa, 10,8% proteina, 5,2% grasimi, 57,7% extractiveneazotate, 10% celuloza, 3% cenusa.

• Valoarea nutritivă **1 kg boabe = 1 U.N.**

• Pentru nutret verde sau fân - se cultiva în cultura pura sau în amestec cu oleguminoasa anuala (mazariche de primavara, mazare, latir), formând borceagul de primavara.

• Paiele si pleava de ovaz sunt superioare celor de secara si grâu, având o valoare nutritiva de **37,7 U.N. la 100 kg**.

Temp. min. de germinatie este de 2-3°C, iar tinerele plante suporta temperaturi de -7°C.

• Cerintele fata de apa - destul de ridicate, având cel mai mare coeficient de transpiratie dintre cereale (400-600).

• Fata de sol - cerinte reduse.

### Tehnologia de cultivare

#### Fertilizarea

Desi este putin pretentios fata de elementele fertilizante din sol, ovazul consuma cantitati mari de substante nutritive.

• pentru 1 t boabe si productia de paie aferenta, ovazul consuma: 27,2 kg N, 13,4 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>, 27,4 kg K<sub>2</sub>O si 6,5 kg CaO. Ovazul reactioneaza bine la fertilizarea organo-minerala pe toate tipurile de sol.

• Se recomanda N50-75 P45-60, functie de sol. Pe soluri sarace în potasiu se aplica si 40-60 kg K<sub>2</sub>O.

#### Lucrarile solului

aratura - la 20-25 cm, pregatirea patului germinativ cu grapa cu discuri în agregat cu grape cu colti reglabili sau cu combinatorul - primavara devreme.

• Patul germinativ trebuie sa fie foarte bine maruntit si nivelat.

#### Samânta si semanatul

Samânta: P=98% si G= 90%. Pentru a preveni atacul de taciune zburator (*Ustilago avenae*) si taciune îmbracat (*Ustilago Kölleri*). Semanatul se face în urgenta I, când temperatura solului este de 2-3°C, la distanta de **12,5-15 cm**; desimea de **450-550 b.g./m<sup>2</sup>**;

• cantitatea de samânta de **120-140 kg/ha**.



- **Lucrarile de îngrijire**
- tavalugitul
- combaterea buruienilor
- pentru combaterea gândacului balos (*Oulema melanopa L.*)

### 3. **Secara - Secale cereale**

**Importanta** - utilizare în hrana omului, fiind a doua cereala panificabila dupa grâu, în zonele cu clima rece si umeda din tarile nordice.

În furajarea animalelor se foloseste **ca nutret concentrat, masa verde sau fân.**

Se cultiva singura sau în amestec cu mazarichea de toamna, formând borceagul de toamna.

Ca nutret verde - se poate folosi prin pasunat sau cosit

Se cultiva în conditii mai vitrege, unde alte culturi mai pretentioase nu reusesc, valorificând solurile acide sau cele nisipoase;

Gozurile cu scleroti de cornul secarei, >1%, produc îmbolnaviri animalelor, cunoscute sub numele de **ergotisme**, ce se datoreaza continutului în alcaloizi toxici (cornutina, ergotina, ergotoxina etc.).

Valoarea nutritiva a 100 kg boabe este de **118 U.N.**

#### **Cerinte fata de clima si sol**

Perioada de vegetatie este de **280-290 zile;**

Secara este o planta rezistenta la iernare, depasind în aceasta privinta grâu si orzul de toamna. Fatra de umiditate, cerintele sunt moderate, având un coeficient de transpiratie de **250-400.**

Secara reuseste si în zonele mai reci si umede. Având o crestere rapida a tulpinii primavara, secara valorifica bine rezerva de apa din timpul iernii, reusind si în zonele mai secetoase.

Valorifica bine terenurile sarace, fiind putin pretentioasa fata de sol, datorita sistemului radicular profund si a capacitatii mari de absorbtie. Reuseste pe soluri sarace, pietroase, nisipoase, acide. Reactioneaza bine la îngrasaminte. Se recomanda **50-60 kg/ha N**, în primavara, la pornirea în vegetatie, **50-70 kg/ha P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>** si **40-50 kg/ha K<sub>2</sub>O**, toamna sub aratura.

**Lucrarile solului** - aratura la 20-22 cm, mentinuta curata de buruieni; pregatirea patului germinativ - cu combinatorul; bine tasat si maruntit, deoarece secara formeaza nodul de înfratire mai la suprafata.

#### **Samânta si semanatul**

Samânta trebuie sa aiba puritatea de 98%, germinatia de peste 85% si sa fie libera de scleroti de cornul secarei. Samânta se trateaza. Semanatul cu semanatori universale (SUP-21, SUP-29) toamna devreme, între **25 septembrie - 5 octombrie** în sud si între **15-25 septembrie** în zonele subcarpatice. Distanta între rânduri: **12,5-15 cm**, adâncimea de semant de **3-4 cm** pe solurile mijlocii si de **5-6 cm** pe solurile nisipoase. Desimea **500-600 b. g./m<sup>2</sup>**, folosind **140-200 kg/ha samânta**

**Lucrarile de îngrijire** - control permanent al semanaturilor pe timpul iernii, deoarece plantele sunt expuse mai mult mucegaiului de zapada si autoconsumului. În primavara se recomanda tavalugire culturilor cu plante dezradacinate. Combaterea buruienilor se face prin respectarea rotatiei sau prin erbicidare. La nevoie, toamna se aplica o udare de rasarire cu **300-400 m<sup>3</sup>/ha**, în timpul vegetatiei, 1-2 udari cu norme de **300-500 m<sup>3</sup>/ha.**

#### **Recoltarea**

Secara pentru nutret verde: **prin pasunat** când plantele au **20-25 cm înaltime**, **cosit si administrat la iesle la 30-35 cm înaltime;** se foloseste timp de 15-20 zile, pâna la iesirea din burduf. Recoltarea pentru boabe la umiditatea de 14%. La folosirea prin pasunat, **15-25 t/ha m.v.**, iar la folosirea prin cosit si administrat la iesle de **25-35 t/ha.**

Recoltata în zona optima: **3-5 t/ha boabe**, rap. boabe: paie 1:2.

### 4. **Sorgul - Sorghum bicolor**

Se cultiva pentru boabe, maturi, sirop bogat în zahar, furajarea animalelor sub forma de siloz sau nutret verde etc.

Sorgul tehnic serveste pentru **confectionarea maturilor, a periilor si altor împletituri**, iar din cel zaharat se extrage un suc dulce, bogat în zaharoza.

Ca furaj se cultiva pentru masa verde, nutret murat si seminte, folosit mai ales în alimentatia taurinelor la îngrasat.



Fânul de sorg este relativ sarac în proteine, dar contine în schimb **cantitati mari de caroten, saru de calciu si fosfor**, fiind superior porumbului din acest punct de vedere.

În stare verde, plantele de sorg **contin principii toxice** sub forma **glicozidului cianogen**, care, în contact cu o enzima din rumenul animalelor (emulsina), se descompune si pune în libertate acid cianhidric. Mai sensibile la intoxicatiile cu sorg sunt rumegatoarele. Doza letala de acid cianhidric este de **1 mg/kg greutate vie** la taurine si de **0,1 mg/kg greutate vie** la ovine. Prevenirea intoxicatiilor cu sorg se realizeaza prin folosirea furajului verde numai dupa minim 3-4 ore de la recoltare.

Sorgul furajer se caracterizeaza prin tulpini înalte, subtiri, bogate în zahar si o capacitate mare de lastarare.

### Cerinte fata de clima si sol

cerintele fata de caldura sunt mari; temp. minima de germinatie este de **10°C**, iar temperatura medie zilnica favorabila cresterii de **21-22°C**. **Suporta arsitele de 38-40°C**, iar temperaturile de **sub 15°C stânjenesc cresterea**. Sorgul este mai putin pretentios fata de umiditate, coeficientul de transpiratie fiind de **153-190**. Datorita rezistentei mari la seceta, sorgul este denumit "**camila vegetala**". Fata de sol este pretentios, reusind pe soluri cu pH= 6,5-8,5, mijlocii, fertile. **Valorifica eficient solurile nisipoase si pe cele saraturate.**

### Tehnologia de cultivare pentru furaj

**Fertilizarea** - în conditii de umiditate optima, sorgul reactioneaza favorabil la fertilizarea cu azot. Se recomanda fertilizarea cu **50-100 kg/ha azot**, primavara, la pregatirea patului germinativ si **30-60 kg/ha fosfor**, toamna la aratura de baza.

Gunoii de grajd, 30-40 t/ha se aplica plantei **premergatoare**, cu exceptia culturilor de sorg de pe solurile nisipoase, unde se recomanda aplicarea lui directa, sub aratura de baza.

**Lucrarile solului** - aratura de vara sau toamna, la adâncimea de **20-25 cm, cu pluguri echipate cu scormonitori**. Pregatirea patului germinativ **cu grapa cu discuri** la adâncimea de încorporare, plus 1-2 cm.

**Samânta si semantatul** - samânta, cu P= 97% si G > 85%, se trateaza. Semantatul se face primavara, dupa ce a trecut pericolul brumelor târzii, când temperatura solului este de **>10°C**, la adâncimea de semanat. Distaanta între rânduri si între plante pe rând în functie de scopul culturii si caracteristicile solului; cu SPC sau SUP. Sorgul pentru boabe - la **70-80 cm între rânduri**, cu o desime de **180-200 mii plante recoltabile/ha**, folosind o cantitate de samânta de **10-15 kg/ha**, sorgul pentru masa verde sau fân - la **25-30 cm între rânduri**, cu o cantitate de samânta de **20-25 kg/ha**, sorgul pentru masa verde sau fân - la **25-30 cm între rânduri**, cu o norma de samânta de **40-50 kg/ha**. Adâncimea de semanat: **3-4 cm** pe solurile mijlocii si grele si de **5-7 cm** pe solurile usoare.

Sorgul pentru furaj se poate semana **si împreuna cu soia: 25kg/ha sorg + 60 kg/ha soia** - pentru m. v. si **20 kg/ha sorg + 40 kg/ha soia** - pentru însilozare.

**Lucrarile de îngrijire** - tavalugirea imediat dupa semanat. În culturile neerbicidate se fac 2-3 prasile mecanice si 1-2 prasile manuale. Pentru combaterea pe cale chimica a buruienilor solul se erbicideaza preemergent. Pentru buruienile dicotiledonate se pot folosi alte erbicide.

În primele faze sunt necesare 1-3 tratamente pentru combaterea paduchelui verde al cerealelor. Culturile de sorg pentru siloz nu se raresc, iar cele pentru nutret verde sau fân nu necesita lucrari de îngrijire.

Pentru nutret verde, sorgul se recolteaza când plantele au înaltimea de 40-50 cm si se continua 20-25 zile pâna la aparitia paniculului, iar pentru fân la aparitia paniculului. Înaltimea de recoltare este de 8-10 cm de la sol, pentru a stimula refacerea plantelor si obtinerea otavei.

**Productia** - La sorgul pentru boabe **5-8 t/ha**, la cel pentru nutret verde **25-35 t/ha**, iar la sorgul pentru siloz de **40-50 t/ha**.

### 5. Iarba de Sudan - *Sorghum sudanense*

- Productii mari, rezistenta deosebita la seceta, calitate buna a nutretului.
- Productivitatea ridicata se datoreaza capacității mari de regenerare (2-4 recolte pe an).



• Se utilizeaza în furajarea animalelor sub forma de **nutret verde, semisiloz si siloz**. Având o perioada lunga de vegetatie, constituie o **componenta de baza a conveierului verde**, mai ales în zonele secetose si în perioadele critice din **a doua jumătate a verii si începutul toamnei**.

Iarba de Sudan produce un nutret valoros, bogat în substante nutritive si cu un grad ridicat de consumabilitate si digestibilitate.

Fânul de iarba de Sudan contine 15% apa, **10,6% proteina**, 2,4% grasimi, **39% extractive neazotate**, 25,6% celuloza, 7,4% cenusa.

**Suporta bine pasunatul.**

**Cerinte fata de clima si sol** – planta modesta în privinta cerintelor fata de clima si sol, iarba de Sudan are nevoie în primul rând de caldura. Pentru germinare sunt necesare **12-13°C**, iar la temperaturi < -3° - -4°C tinerele plante dispar.

Reuseste în conditii de seceta excesiva. Când aprovizionarea cu apa este satisfacatoare, fie din irigatii, fie din precipitatii, iarba de Sudan produce **3-4 recolte pe an**. Se comporta bine pe solurile al caror **pH este de 6,5-8,5**.

**Tehnologia de cultivare pentru furaj**

Având o crestere lenta în primele faze de vegetatie, iarba de Sudan este **sensibila la îmburuienare**. Se recomanda cultivarea dupa prasioare sau leguminoase anuale, care lasa **terenul curat** de buruieni. Se poate cultiva 4-5 ani în monocultura, iar dupa iarba de Sudan solul este secaturit în apa si azot nitric, putând urma porumb pentru boabe sau furaj.

**Fertilizarea** - Pentru a produce **1 t kg s.u.**, iarba de Sudan, consuma 16-17 kg azot, 6-7 kg fosfor, 28-30 kg potasiu si 9-10 kg calciu. Îngrasamintele cu **azot în doze de 100-120 kg/ha** se aplica fractionat (2/3 primavara devreme si 1/3 dupa prima coasa), iar cele cu **fosfor în doza de 40-80 kg/ha** se aplica sub aratura de baza.

**Gunoii de grajd** - în doza de **20-40 t/ha** este foarte bine valorificat când iarba de Sudan urmeaza în rotatie în primii doi ani de la administrare.

**Lucrarile solului** - aratura se face toamna, cu pluguri cu scormonitori, la **20-25 cm.**; pregatirea patului germinativ cu **grapa cu discuri**, la adâncimea de semanat.

**Samânta si semanatul.** Samânta trebuie sa fie curata, **lipsita de costrei (*Sorghum halepense*)**, cu puritatea de 97% si germinatia de peste 70%. Semanatul se face primavara târziu, când temperatura solului este de **10-12°C** si exista tendinte de crestere a acesteia. Pentru masa verde sau fân se seamana cu semanatori universale (SUP), la **12,5 cm** între rânduri, cu **600 plante/m<sup>2</sup>**, pentru siloz sau samânta, la **50-60 cm** între rânduri cu desimea de **150-200 plante/m<sup>2</sup>**. Norma de samânta este de **35-40 kg/ha pentru masa verde sau fân** si **15-20 kg/ha** când se seamana pentru **siloz sau samânta**.

**Lucrarile de îngrijire** - în anii cu primaveri secetoase este de dorit ca dupa semanat solul sa se lucreze cu un tavalug inelar, la nevoie – distrugerea crustei. Combaterea buruienilor, în special a celor anuale dicotiledonate si a palamidei, se realizeaza printr-un tratament în faza de înfratire a plantelor. Irigarea este necesara în cazurile în care se urmareste realizarea unor productii mari, repartizata pe 3 sau 4 cicluri de productie. Dupa fiecare coasa se aplica o norma de udare de **600-700 m<sup>3</sup>/ha**. Pentru siloz sau samânta, la **50-60 cm** între rânduri cu desimea de **150-200 plante/m<sup>2</sup>**. Norma de samânta este de **35-40 kg/ha pentru masa verde sau fân** si **15-20 kg/ha** când se seamana pentru **siloz sau samânta**.

**Lucrarile de îngrijire** - în anii cu primaveri secetoase este de dorit ca dupa semanat solul sa se lucreze cu un tavalug inelar, la nevoie – distrugerea crustei. Combaterea buruienilor, în special a celor anuale dicotiledonate si a palamidei, se realizeaza prin tratament în faza de înfratire a plantelor. Irigarea este necesara în cazurile în care se urmareste realizarea unor productii mari, repartizate pe 3 sau 4 cicluri de productie. Dupa fiecare coasa se aplica o norma de udare de **600-700 m<sup>3</sup>/ha**.

**Recoltarea**

Pentru nutret verde administrat la iesle, iarba de Sudan se recolteaza esalonat, începând cu momentul în care plantele au **70-80 cm înaltime** si terminând cu începutul **fazei de burduf**. Recoltarea pentru fân se face la aparitia paniculului. Pentru însilozare la începutul formarii boabelor. Pentru a stimula regenerarea plantelor se recomanda ca **înaltimea de recoltare sa fie de 10 cm**. Pentru samânta, recoltarea se face când inflorescentele de pe tulpinile principale au ajuns la



maturitate deplină, în două faze: mai întâi se taie și se leagă în snopi, iar după ce plantele s-au uscat, se treiera cu combina.  
Productia de **masa verde** este de **30-40 t/ha**, **fân** de **8-10 t/ha**, iar cea de **siloz** de **40-50 t/ha**. Când se cultiva pentru **sământa** se poate obtine o productie de **1500-2000 kg/ha**.

#### 6. Raigrasul aristat - *Lolium multiflorum*

Raigrasul aristat prezintă deosebită importanță, datorită: potențialului mare de producție, valorii nutritive ridicate (**1 kg s.u. = 0,8-0,9 UN** și conține **130-160 g P.D.**), consumabilității și digestibilității mari, perioadei lungi de folosire (**20-25 zile la primul ciclu de producție și 15-18 zile la ciclul al doilea**), oferă un nutret verde foarte timpuriu, este o bună premergătoare pentru culturile succesive (în cazul folosirii a 1-2 recolte), este o bună plantă amelioratoare a solului (lăsa în sol **7-12 t/ha radacini uscate**, echivalente cu **25-40 t/ha gunoi de grajd**), se conservă ușor prin însilozare, produce cantități mari de sământă (**1000-2000 kg/ha** în primul an, în condiții de irigare).  
**Cerinte fata de clima și sol** - Raigrasul aristat este o specie rezistentă la temperaturi scăzute, până la **-27°C** fără a fi acoperit de strat de zăpadă, dar este o **plantă pretentioasă fata de umiditate**. Nu rezistă la seceta, ceea ce impune cultivarea în condiții de irigare; preferă solurile cu fertilitate ridicată și reacție neutră.

#### Tehnologia de cultivare

**Rotatia.** Sunt considerate ca bune premergătoare pentru cultivarea raigrasului aristat, plantele care eliberează devreme terenul; cartofii timpurii, cerealele de toamnă și primăvara, plantele anuale furajere recoltate până la începutul lunii august. **Contraindicate** sunt culturile prasitoare tratate cu erbicide triazinice. Raigrasul aristat este o bună plantă premergătoare pentru porumbul boabe sau siloz.

**Fertilizarea.** Raigrasul aristat **consumă cantități mari de elemente minerale** din sol și reacționează favorabil la fertilizare. Se recomandă: **fosfor 50-80 kg/ha**, **azot 150-300 kg/ha**, se aplică fracționat (**N 50-100 pe sol înghețat și N 60-70 după prima și următoarele coase**).

**Lucrarile solului.** Arătura de vară sau toamnă se efectuează la adâncimea de **20-25 cm**, arătura care se prelucrează cu grapa cu discuri, iar înaintea semănăturii se pregătește patul germinativ cu **combinatorul**.

**Sământa și semănătul.** Purițea 90% și germinatia >75%.

Semănătul se face în **prima decada a lunii septembrie** în zona de câmpie și în **a doua jumătate a lunii august în zona colinară**; distanța între rânduri este de **12,5-15 cm**, adâncimea de semănat de **2-3 cm**, cantitatea de sământă de **25-30 kg/ha**, iar semănătul se face cu semănători universale (SUP).

#### Lucrarile de îngrijire.

Combaterea buruienilor se face prin respectarea rotației și în caz de nevoie, prin aplicarea erbicidelor primăvara, când buruienile dicotiledonate sunt în faza de rozetă. Irigarea culturii: 1 udare de rasarire cu **300 m<sup>3</sup>/ha** și apoi după fiecare recoltare, norme de **600-700 m<sup>3</sup>/ha** pentru **masa verde** se recoltează la primul ciclu de producție **când înălțimea plantelor este de 40-50 cm și apoi după fiecare 25-30 zile**, interval când are loc regenerarea plantelor. Pentru **fân** se recoltează la începutul înfloririi, pentru **însilozare** în faza de burduf.

**Productiile:** în condiții de irigare ajung până la **120-150 t/ha masa verde**, iar în condiții neirigate se obțin **60-80 t/ha masa verde**.

## LEGUMINOASE PERENE FURAJERE

### 1. Lucerna albastră - *Medicago sativa* L.

Lucerna albastră, este cea mai veche plantă de nutret, originară din sudul Caucazului și Asia de sud-vest. Se cultiva din anul **1300 î.Cr. în Asia** și din anul **700 î.Cr. în Babilon**.

Lucerna este o plantă de climat temperat, cu o **plasticitate ecologică foarte largă**, fiind adaptată la diferite condiții de climă și sol. Calitățile lucernei: **productivitate ridicată**, **însușirile biologice deosebite și calitatea superioară a furajului**. În condiții normale se pot realiza **7-8 t/ha s.u.** în cultura neirigată și **12-15 t/ha s.u.** în cultura irigată. Lucerna se folosește sub formă de: **nutret verde, fân, nutret însilozat, granule sau brichete**;



**Lucerna** este planta furajera ce produce cea mai mare cantitate de proteina digestibila la unitatea de suprafata (1022 kg/ha P.D., la o productie de 7 t/ha s.u., recoltata la îmbobocit-înflorit). Continutul lucernei în substante nutritive este ridicat si variaza în limite largi, în functie de faza de vegetatie în momentul recoltarii. Proteina din lucerna are un continut bogat în aminoacizi esentiali, conferindu-i o valoare biologica ridicata.

Pe lângă proteina, lucerna contine cantitati mari de saruri minerale (Ca, K, Mg, Na), vitamine (A, B2, C, D, E, K) si substante extractive neazotate. Continutul în **fosfor** este uneori insuficient (<0,15%), aspect ce poate fi evitat printr-o fertilizare adecvata cu îngrasaminte fosfatice. La lucerna în stare prospata sunt prezente **saponinele (0,3-1,8 % din s.u.)**, care se considera ca reprezinta cauza principala a aparitiei meteorizatorilor la rumegatoare.

Lucerna are un grad ridicat de digestibilitate atât în stare verde cât si sub forma de fân sau nutret însilozat. Astfel, valorile coeficientilor de digestibilitate sunt în medie de 80,5% la P.B. din masa verde, 77,3% la P.B. din fân, 49,1% la C.B. din masa verde si 44,8% la C.B. din fân, la recoltarea în faza de îmbobocire.

**Valoarea nutritiva** a lucernei variaza între 0,60-0,73 U.N./1 kg s.u. în functie de momentul recoltarii.

Lucerna este importanta si prin unele din însusirile biologice, cum ar fi: **rezistenta la seceta si ger, reactia pozitiva la aprovizionarea suficienta cu apa si elemente nutritive, energia mare de regenerare (3-4 coase la neirigat, 5-6 coase la irigat).**

Planta amelioratoare a solului, pe care-l îmbogateste în azot datorita simbiozei cu bacteria *Rhizobium meliloti*, îl lasa curat de buruieni, cu o buna structura si previne salinizarea secundara în conditii de irigare.

Lucerna este si o **buna planta melifera.**

**Însusiri morfologice** • Lucerna este o planta perena, ce traieste 8-10 ani sau mai mult, însa **productii economice** se obtin în primii 3-5 ani.

**Cerintele fata de clima si sol** • Lucerna are o **plasticitate ecologica larga**; • Temperatura minima de germinare: 1°C, iar cea maxima de 37°C. • Suma de temperatura pentru ca plantele de lucerna din **anii II-III** de vegetatie sa ajunga la începutul înfloririi este de **cca 900°C** pentru **coasa I** si **800-850°C** pentru **coasele II si III**. • Astfel, sporul mediu de s.u. este de **73,4 kg/ha/zi**. Cel mai intens ritm de crestere a organelor vegetative se realizeaza la temperaturi cuprinse între **21-27°C**. • La temperaturi de peste 35°C, în conditii de neirigare, cresterea lucernei înceteaza.

Lucerna matura este rezistenta la temperaturi scazute, însa plantele tinere, la semanatul de primavara, sunt **distruse la temperaturi de -5 - -6°C**. • În timpul iernii lucerna matura **suporta bine** temperaturi de **25°C si chiar peste -40°C**, când solul este acoperit cu zapada. • Datorita sistemului radicular profund si bine dezvoltat, lucerna are o mare rezistenta la seceta, desi este mare consumatoare de apa. • Pentru producerea unei unitati s.u., lucerna consuma **700-800 unitati** apa în cultura irigata si **500-600 unitati l.** neirigat. • Cele mai mari productii se realizeaza în zone cu precipitatii anuale de 500-650 mm, bine repartizate în timpul perioadei de vegetatie. • Lucerna **nu** suporta baltirea apei la suprafata solului si nici excesul de apa din sol. • **Stagnarea apei**, imediat dupa cosire, timp de **3-9 zile** determina **diminuarea masei sistemului radicular cu 30-80% si a productiei cu 20-60%**. • Pe terenurile cu apa freatica la o adâncime < 1,2-1,5 m, cresterea radacinilor si activitatea bacteriilor fixatoare de azot sunt mult stânjenite, diminuând productia si vivacitatea lucernei. • Lucerna este o planta de zi lunga, având cerinte ridicate fata de lumina mai ales la începutul cresterii. • Cresterea si dezvoltarea optima a plantelor se realizeaza cu o fotoperioada de **15-16 ore/zi si o intensitate luminoasa de 16-18 mii de lucsi**. • Fata de sol lucerna are **pretentii ridicate**. Cele mai indicate soluri sunt cele profunde, permeabile, fertile, bogate în humus, cu activitate microbiana intensa, bine aprovizionate în fosfor, potasiu si calciu, cu o reactie neutra sau slab alcalina, cum ar fi cernoziomurile, solurile aluvionare, brun-roscate sau brune.

Lucerna valorifica bine si solurile slab saraturoase, drenate, precum si cele nisipoase. • **Nu** sunt recomandate solurile acide, grele, argiloase, compacte [i cu exces de umiditate. • Zonele de cultura cele mai favorabile pentru cultura lucernei se întâlnesc în Câmpia Dunarii, Câmpia Banatului, centrul Câmpiei Transilvaniei, partea de NV si NE a tarii, luncile principalelor râuri din zonele de stepa, silvostepa si nemorala. Rezultate bune se obtin si în centrul si estul Câmpiei Române, nordul Dobrogei, SE si centrul Moldovei.



## Tehnologia de cultivare pentru furaj

**Rotatia.** Lucerna nu este pretentioasa fata de planta premergatoare, dar se obtin rezultate bune când se cultiva dupa plante care lasa terenul curat de buruieni. **Nu sunt bune premergatoare iarba de Sudan, sorgul, hibridii sorg x iarba de Sudan, hibridii tardivi de porumb** care elibereaza terenul târziu si lasa solul sarac în apa si elemente nutritive. De asemenea, lucerna nu trebuie sa urmeze dupa **plante tratate cu erbicide triazinice** în ultimii 3 ani, precum si **dupa ea însasi** decât dupa o perioada egala cu minimum o data si jumatate timpul cât cultura a fost mentinuta pe acel teren. Se evita în acest fel asa numita „**oboseala a solului**” pentru lucerna.

**Fertilizarea si amendamentarea.** Lucerna este o mare consumatoare de elemente nutritive. Pentru 1 t/ha s.u. lucerna extrage din sol **34 kg azot, 7 kg fosfor, 20 kg potasiu si 20 kg calciu.** Azotul este asigurat în cea mai mare parte pe cale simbiotica, dar în regiunile secetoase, se recomanda aplicarea unor doze mici de azot (N30-35) la desprindere. Pe solurile cu continut redus de humus (< 2%) si azot total, dozele de azot pot fi mai mari (N40-60), aplicate primavara devreme sau fractionat dupa primele coase. Fosforul si potasiul se aplica în functie de continutul solului în aceste elemente. Pentru lucerna continutul optim al solului în **fosfor este de 8-10 mg/100g sol**, iar în **potasiu de 18-19 mg/100 g sol.** lipsa fosforului din aceasta perioada **nu** poate fi compensat în anii urmatori. Îngrasamintele cu **fosfor**, în doze de **P40-100** (doze mai mari în conditii de irigare si pe soluri acide amendamentate), se aplica o data cu lucrarile solului si apoi la 2-3 ani. • **Potasiul** are rol important în sporirea rezistentei plantelor la seceta, prin diminuarea transpiratiei. Îngrasamintele cu potasiu se aplica în acelasi mod ca si cele cu fosfor. • **Gunoiul de grajd** este bine valorificat de lucerna pe toate tipurile de sol, dar mai ales pe cele acide si pe terenurile irigate. Cele mai eficiente doze sunt de 35-40 t/ha la **neirigat** si 60-80 t/ha în regim **irigat.** Amendamentele se încorporeaza sub aratura de baza, bine maruntite, împrastiate uniform si omogenizate cu stratul superficial al solului prin 1-2 treceri cu grapa cu discuri.

### Lucrarile solului.

Lucerna este foarte pretentioasa la modul de pregatire a terenului deoarece are seminte mici, adâncimea de încorporare a acestora în sol este mica, iar **puterea de strabatare a plantelor este reduca.** Pe terenurile denivelate se recomanda ca înainte de aplicarea îngrasamintelor si efectuarea araturii sa se faca **nivelarea**, fara a disloca un strat de sol mai adânc de 10-15 cm. Lucrarea se executa vara sau toamna în functie de planta premergatoare, la **20-25 cm** adâncime. Pe solurile cu hardpan se folosesc pluguri cu scormonitori. Pe podzoluri se recomanda efectuarea unei lucrari de afânare fara întoacerea brazdei, cu masini de afânat solul (MAS), la 50-70 cm adâncime, apoi aratura la 23-25 cm, perpendicular pe directia de lucru a masinii de afânat solul. • Lucerna cere un **pat germinativ foarte bine pregatit**, afânat la suprafata si bine asezat mai în profunzime. • În a doua jumatate a toamnei se efectueaza **lucrari cu grapa cu discuri** în agregat cu grape cu colti pentru maruntirea bulgarilor si o usoara nivelare asolului. Primavara când terenul permite, **patul germinativ se pregateste cu agregat de grape cu colti, prevazut cu bare metalice** pentru nivelare sau **cu combinatorul.** Se recomanda evitarea folosirii grapelor cu discuri la aceasta lucrare. • Dupa semanat, când solul este uscat în stratul superficial, se poate efectua un **tavalugit usor al sematurii.** Lucrarea se recomanda uneori si înainte de semanat.

**Samânta si semantul.** Samânta utilizata pentru înfiintarea lucernierelor trebuie sa fie curata, libera de cuscuta, certificata biologic si cu facultate germinativa ridicata. Pe solurile acide amendamentate si pe cele nisipoase se recomanda **bacterizarea semintelor** de lucerna cu tulpini selectate de *Rhizobium meliloti*, care determina sporirea productiei cu peste 30-50%. • Epoca optima de semanat este **primavara devreme**, când temperatura solului la adâncimea de semanat este de (2)4-5°C, iar umiditatea de minimum 2,5ori > decât apa higroscopica. • Calendaristic, aceste conditii se realizeaza în **prima jumatate a lunii martie în sudul tarii si în a doua jumatate a lunii martie sau începutul lunii aprilie în celelalte zone de cultivare a lucernei.** • Lucerna se poate semana si **la sfârșitul verii - începutul toamnei, în conditii de irigare**, când de la semanat pâna la intrarea în iarna însumeaza 850-1100°C. Semantul se face cu semanatorile pentru cereale paioase, (SUP-21, 29), la **12,5-15 cm** între rânduri, utilizând o cantitate de samânta de **18-22 kg/ha**, în functie de calitatea patului germinativ, umiditatea solului si însusirile semintelor, pentru a se realiza **750-1000 s.g./m².** Adâncimea de semanat este de **2-3 cm** pe cernoziomuri, soluri brune si de **3-4 cm** pe soluri usoare.



## Lucrarile de îngrijire

**Distrugerea crustei** se poate realiza cu tavalugi inelari, tavalugi de lemn înfasurati în sârma ghimpata, grape de maracini, iar în conditii de irigare, printr-o udare cu norma de 100-150 m<sup>3</sup>/ha.

**Completarea gurilor** se face de obicei numai în anul I dupa rasarirea plantelor.

**Combaterea buruienilor** este **lucrarea cea mai importanta din anul I de vegetatie**, deoarece lucerna are la început un ritm lent de crestere si poate fi mai usor invadata de buruieni. • Combaterea acestora se realizeaza prin **metode preventive, agrotehnice si chimice**. • preventive: descuscutarea semintelor, folosirea de site pentru retinerea semintelor de buruieni (mai ales de *Stelaria sp.*, *Amaranthus sp.*) din apa de irigatie, precum si folosirea de îngrasaminte organice bine fermentate. • masurile agrotehnice: premergatoare neîmburuienate, efectuarea lucrarilor solului si de pregatire a patului germinativ de buna calitate si la epoca optima, precum si la efectuarea cosirilor de curatire. Coasa de curatire este indicata numai în anul I si se face la îmbobocitul lucernei când buruienile nu au format înca seminte, **la 10-15 cm de la sol**, manual sau cu cositori mecanice. Materialul rezultat trebuie îndepartat de pe teren într-un timp cât mai scurt. • pe cale chimica - metoda cea mai eficace. • **Grapatul** se efectueaza pe lucernierele îmbatrânite, cu **grape cu discuri**, în scopul întineririi acestora prin afânarea superficiala a solului si fractionarea coletelor. Lucrarea da rezultate bune daca este însoțita de aplicarea îngrasamintelor, supraînsamântare cu raigras aristat (20 kg/ha) si irigare. • Lucrarea se efectueaza la sfârșitul verii sau primavara.

**Irigarea** este masura tehnologica ce asigura productii mari si constante, deoarece lucerna este o mare consumatoare de apa. • Sporuri însemnate de productie se înregistreaza când continutul în apa al solului în stratul biologic activ (0-80 cm) este **între jumatatea intervalului activ si capacitatea de câmp pentru apa**. • plafonul umiditatii la care se intervine prin irigare variaza între **60-80% din capacitatea de câmp**. • În anii cu ierni sarace în precipitatii se recomanda o udare la începutul lui aprilie cu **500-600 m<sup>3</sup>/ha**. • În timpul vegetatiei - **600-700 m<sup>3</sup>/ha** pe solurile permeabile si **500 m<sup>3</sup>/ha** pe cele mai puțin permeabile. • În cazul semanatului la sfârșitul verii - începutul toamnei, iar solul este slab aprovizionat cu apa, se impune o udare de rasarire, cu o norma de 300-350 m<sup>3</sup>/ha. Când timpul este secetos lucrarea se repeta dupa circa 0-10 zile.

**Epoca de recoltare** influenteaza atât nivelul si calitatea recoltei, cât si longevitatea lucernei. • În anul I de vegetatie lucerna se recolteaza în intervalul cuprins între sfârșitul fazei de îmbobocire si mijlocul fazei de înflorire; recoltarea în anul I influenteaza productia anilor urmatori si durata de folosire a lucernierei. • În **anul II de vegetatie si în urmatorii**, lucerna se recolteaza în intervalul dintre mijlocul fazei de îmbobocire si înflorirea a 20-25% din plante. • În conditii favorabile de umiditate, pentru ca plantele sa ajunga la începutul înfloritului au nevoie de **850-900°C** la coasa I si **750-850°C** la coasele II-IV. • practicarea alternantei intervalelor de recoltare în timpul unei perioade de vegetatie, în asa fel încât fiecare suprafata sa fie recoltata cel puțin o data la înflorirea a 20-25% din plante pentru a se da posibilitatea refacerii rezervelor de substante nutritive. • În conditii de seceta prelungita se impune recoltarea lucerniere înainte de epoca optima, pentru a evita consumul inutil al rezervelor de substante nutritive din colet si marirea intervalului de timp pâna la coasa urmatoare. • **Întârzierea** recoltarii duce la scaderea continutului plantelor în proteina, fosfor si potasiu, la sporirea procentului de celuloza si impregnarea acesteia cu **fenoli**. • Fenolii inhiba dezvoltarea microorganismelor utile din rumenul animalelor, diminuând consumabilitatea si digestibilitatea furajului. • În **conditii de neirigare** se pot realiza **2-4 coase/an**, iar pe terenurile irigate **4-6 coase/an**. • Înaltimea de recoltare a lucernei este de **4-6 cm** de la sol, cu exceptia ultimei coase care se efectueaza la **7-8 cm** si trebuie realizata cu cel puțin 2-3 saptamâni înainte de venirea primelor îngheturi. • **Nu se recomanda pasunatul lucernei** deoarece se distrug o parte din mugurii de pe colet, se înrautatesc conditiile de crestere a plantelor, precum si din cauza faptului ca plantele proaspete pot provoca meteorizatii la animalele poligastrice. • la nevoie, acesta trebuie efectuat cu efective mici, dupa ce s-a ridicat roua si dupa o pregatire prealabila a animalelor.

## 2. Trifoiul rosu - *Trifolium pratense*

Trifoiul rosu se foloseste în hrana animalelor sub forma de **masa verde, fân, faina de fân sau nutrejt însilozat**. • Recoltat la înflorire, fânul de trifoi contine circa 14,5% PB, 20,4% CB, 22-26 mg caroten/kg furaj si cantitati însemnate de vitamine (B, C, D, E etc.). • Digestibilitatea substantelor organice are valori ridicate atât în masa verde (>70%) cât si fân (60%). • Valoarea nutritiva a 1 kg de trifoi recoltat



la începutul înfloririi este de **0,62 UN la fân** și **0,18 UN la masa verde**. • importanta în ameliorarea unor însusiri ale solului. Acțiunea de refacere a structurii solului este mai mare decât la lucerna și sparceta. • în stare proaspata poate produce meteorizatii la rumegatoare.

**Cerinte fata de clima si sol** • Trifoiul rosu este mai pretentios decât lucerna fata de clima, dar mai puțin exigent fata de sol. • Este o planta de **climat umed si racoros**. • temp. minima de germinare este de 1°C, iar cea optima între 20-30°C; pâna la începutul înfloritului sunt necesare **800-900°C**, iar pâna la maturarea semintelor 1200-1400°C. • Rezista bine la ger în conditiile unui sol cu strat protector de zapada. Recoltarile târzii de toamna și producerea de samânta micsoreaza rezistenta trifoiului la ger. Cresterea vegetativa intensa are loc la temperaturi cuprinse în intervalul **15-27°C**, iar la peste **32°C** se reduce mult dezvoltarea sistemului radicular și a rozetei de frunze. • Se pot realiza productii normale și la 32-35°C, daca umiditatea în stratul biologic activ este > 60%. • Trifoiul rosu, desi **nu** este un mare consumator de apa, este foarte pretentios la regimul hidric, dând rezultate bune în zonele cu precipitatii de **peste 600 mm**. • Perioada critica pentru apa este la îmbobocire. • Trifoiul rosu este sensibil la excesul de apa din stratul biologic activ alsolului, dar și la baltirea apei la suprafata. • Inundarea dupa cosire timp de **3-6 zile** determina distrugerea sistemului radicular pâna la 90% și micsorarea productiei cu pâna la 80%. • Trifoiul rosu este o planta de zi lunga. Cresterea intensitatii luminii, corelata cu temperaturi moderate determina sporirea biomasei aeriene și subterane. • La începutul vegetatiei suporta umbrirea, fiind posibil semanatul sub forma de **cultura ascunsa** prefera soluri mijlocii, profunde, permeabile, bogate în humus și calciu, cu pH peste 6,0. Aceste conditii pot fi întâlnite pe soluri brune de padure, cenusii și pe podzoluri secundare. Rezultate bune se obtin și pe cernoziomuri, când se asigura un regim hidric corespunzator. • **Nu se recomanda** pe solurile nisipoase, cele cu pH peste 7,5 și cele puternic acide. • Cele mai favorabile zone pentru cultura trifoiului rosu se întâlnesc în regiunile subcarpatice ale Transilvaniei, Olteniei, Munteniei și Moldovei, Podisul Transilvaniei, Maramures, N-E și N-V tarii și în Banat.

**Tehnologia de cultivare pentru furaj** • **Rotatia** - Trifoiul rosu se cultiva dupa plante care elibereaza terenul devreme și-l lasa curat de buruieni. Sunt preferate prasitoarele fertilizate organic, culturile furajere anuale, cerealele de toamna și de primavara. • **Nu se recomanda** prasitoarele târzii, cele tratate cu erbicide triazinice, leguminoasele perene, precum și revenirea pe aceeasi sola la mai puțin de 3-4 ani, datorita fenomenului de „*oboseala a solului*”

**Fertilizarea si amendamentarea** - Pentru realizarea productiei trifoiul consuma cantitati mari de substante nutritive. La o productie de **8 t/ha fân**, trifoiul extrage din sol circa **220-250 kg N**, **80 kg fosfor**, **170 kg potasiu** și **210 kg calciu**. • Se recomanda aplicarea a **40-50 kg N**, pe solurile cu un continut în humus < 1,5%. • La culturile în amestec cu graminee perene, când trifoiul participa cu < 50% doza de azot poate creste la **N100-120**. • Dozele de îngrasaminte cu fosfor se calculeaza în functie de aprovizionarea solului cu acest element, continutul optim pentru trifoiul rosu fiind de **7-8 mg la 100 g sol**. În absenta datelor de cartare agrochimica, dozele orientative de **fosfor** sunt de **90-100 kg/ha**, aplicate o data la doi ani. • Îngrasamintele cu potasiu sunt necesare pe solurile acide, când continutul în potasiu mobil este sub **16 mg la 100 g sol**. Se recomanda aplicarea anuala a **60-80 kg/ha K2O**. Gunoiul de grajd - pe solurile acide, slab permeabile, în doza de 30-40 t/ha. În timpul vegetatiei, gunoiul bine fermentat se poate aplica primavara devreme sau în ferestrele iernii, în doze anuale de 15-20 t/ha. • Pe solurile acide, cu pH < 5,8-6,0 se recomanda administrarea de **amendamente calcaroase**, în doze de **5-6 t/ha**, o data la 6-7 ani. • **Lucrarile solului** - sa asigure o buna maruntire și nivelare a solului care favorizeaza o rasarire uniforma și rapida.

În general, trifoiul rosu se cultiva sub planta protectoare, iar lucrarile solului care se efectueaza trebuie sa **satisfaca exigentele ambelor culturi**. • Când semanatul se face fara planta protectoare, lucrarile solului sunt **asemanatoare cu cele de la lucerna**. • **Samânta și semanatul**. Samânta de trifoi trebuie sa fie descuscutata, sanatoasa, cu P și G ridicate. • Epoca de semanat - **primavara devreme**, când utilajele agricole pot intra pe teren. • La cultivarea cu **planta protectoare de primavara** semanatul se face dupa **amestecarea semintelor** de la cele doua culturi sau se **seamana întâi planta protectoare și apoi perpendicular pe rândurile acesteia trifoiul rosu**. Când **planta protectoare este o cereala de toamna**, primavara devreme se grapeaza cultura, se seamana trifoiul, apoi se tavalugeste. Norma de samânta la planta protectoare < 20-30%. • În zonele colinare umede sau în regim irigat, trifoiul se **poate semana și la sfârșitul verii - începutul toamnei** (20.08-5.09). • Cantitatea de samânta utila în cultura pura este de **18-20 kg/ha**, asigurând-o desime de **900-1000 s.g./m2** și o suprafata de nutritie de **10-16 cm2/planta**.



Semanatul se realizeaza cu semanatori universale, la **12,5-15 cm** întrerânduri si la adâncimea de **1,5-2 cm** pe solurile mai grele si de **2-3 cm** pe solurile cu textura mai usoara. • Trifoiul rosu se comporta bine si în amestecuri simple sau complexe cu graminee perene (timoftica, golomat, raigras hibrid, raigras aristat si paius de livezi).

**Lucrarile de îngrijire.** Lucrarile de îngrijire care se aplica culturilor de trifoi sunt **asemanatoare cu cele de la lucerna**, dar cu multe particularitati pentru combaterea buruienilor la cultivarea cu planta protectoare. **Când planta protectoare este o cereala de toamna** - erbicidele se aplica înainte de rasarirea trifoiului, folosind doze < 20-25% fata de cele utilizate în mod curent în culturile de cereale de toamna si dizolvate într-o cantitate de apa cât mai mic (max. 200 l/ha); eficiente: **Icedin sau Oltisan**. • la îmburuienare puternica – erbicidul **Basagran (2-2,5 l/ha)**, în faza optima pentru planta protectoare, fiind bine tolerat de trifoi. • **Când planta protectoare este o cereala de primavara** combaterea buruienilor se poate face prin aplicarea **Basagranului (2-2,5 l/ha)** în faza de înfratire a cerealei. Daca se vor folosi erbicidele **Icedin sau Oltisan** se impune semanarea trifoiului la circa 20-25 zile dupa însamântarea cerealei si respectarea masurilor prezentate la cultura cu planta protectoare de toamna. • **Când trifoiul se cultiva în ogor propriu**, combaterea buruienilor se face folosind aceleasi erbicide ca la lucerna;

În cultura trifoiului actioneaza un numar mai redus de daunatori decât la lucerna, mai des întâlniti fiind **gargaritele florilor de trifoi** (*Apion apricans* Hbst., *A. aestivum* Germ.). În acest caz se recomanda la culturile semincere efectuarea a 2 tratamente, primul la îmbobocire, iar al doilea la sfârșitul înfloritului: cu **Fastac 10 CE (150 ml/ha)**, **Decis 2,5 CE** sau **Karate 2,5 CE (300ml/ha)**. • Consumul specific la trifoi este de 500-700 mm/an, maximul fiind în lunile iunie-august, când consuma 4-5 mm/zi. Se apreciaza ca 1 mm precipitatii produce 21-22 kg s.u. sau 100 kg m.v. În culturile semanate la sfârșitul verii se aplica o udare de rasarire de **300-350 m3/ha**. În toamnele secetoase se impune ca dupa 7-8 zile sa se mai aplice o udare de 350-400 m3/ha. • În timpul vegetatiei se recomanda udari la intervale de 10-12 zile în lunile iulie-august si la 15-18 zile în mai-iunie, în afara perioadelor ploioase, cu norme de **600-650 m3/ha** pe cernoziomuri si soluri aluviale si de **500-550 m3/ha** pe celelalte tipuri de soluri. • **Recoltarea, depozitarea si conservarea.** La trifoiul semanat în ogor propriu recoltarea plantelor în anul I de vegetatie se face pe parcursul perioadei de înflorire, la toate coasele, iar în anii urmatori, la mijlocul fazei de înflorire. De obicei se realizeaza 2 coase si 1 otava. • trifoiul rosu prezinta o plasticitate mai larga în privinta epocii de recoltare decât lucerna deoarece îmbatrânirea plantelor este mai lenta. • la trifoiul cultivat cu planta protectoare, recoltarea în anul I se face o singura data, cu 4-5 saptamâni înainte de intrarea în iarna pentru a permite plantelor sa-ti formeze un sistem radicular viguros si sa acumuleze cantitati mari de substante de rezerva. • Conservarea fitomasei de trifoi rosu se poate face sub forma de fân sau furaj însilozat. Pregatirea fânului se face ca la lucerna, iar metoda de uscare se alege în functie de conditiile climatice ale zonei în care se afla cultura.

**CULTURI FURAJERE SUCCESIVE** • Culturile furajere succesive sau în miriste, reprezinta o importanta sursa de obtinere a furajelor, realizându-se de pe aceeasi suprafata de teren, doua sau chiar trei recolte pe an. • **Cerintele culturilor furajere succesive.** • Reusita culturilor furajere succesive este dependenta de mai multi factori, printre care un rol hotarâtor îl au clima, solul, plantele premergatoare si sortimentul de plante folosit. • Limita maxima de însamântare a culturilor furajere succesive este **5-7 iulie în regiunile colinare si 12-15 iulie în regiunile sudice**, iar în conditii de irigare, **20 iulie, respectiv 1 august**. • Sortimentul de plante care se preteaza în cultura succesiva. • Plantele furajere folosite în culturi succesive trebuie sa fie rezistente la seceta, sa suporte semanatul târziu, sa aiba un ritm de crestere mai rapid si o perioada de vegetatie mai scurta. Având în vedere aceste cerinte, cele mai potrivite plante pentru culturi succesive sunt: **porumbul pentru masa verde sau siloz, sorgul pentru siloz sau masa verde, iarba de Sudan, hibridul sorg sau iarba de Sudan, mazarea furajera, soia, rapita, varza furajera, napii de miriste etc.** • Un alt criteriu de care trebuie sa se tina seama în extinderea culturilor furajere succesive este **eficienta lor economica.**

**Tehnologia culturilor furajere succesive.** • Terenul se ara imediat dupa eliberarea lui sau o data cu recoltatul culturii premergatoare. Aratura se executa cu plugul în agregat cu grapa stelata, la adâncimea de **16-18 cm**. Daca solul nu are suficienta umiditate, aratura se face la **14-16 cm** adâncime. • Pentru realizarea unei bune maruntiri si nivelari, dupa arat se lucreaza cu grapa cu discuri în agregat cu grapa cu colti



reglabili sau cu nivelatorul; la nevoie se tavalugeste; • Pe terenurile suficient de umede, pregatirea solului se face cu grapa cu discuri, lucrarea executându-se de doua ori pe directii perpendiculare, cu mobilizare la **10-12 cm** adâncime. Daca miristea de la planta premergatoare este înalta, ca în cazul grâului recoltat cu combina, lucrarea cu grapa cu discuri este necesara înainte de arat.

**Fertilizarea** - Gunoiul de grajd se aplica la planta premergatoare în doza de 40 t/ha. Îngrasamintele minerale cu azot se aplica în doze de **30-60 kg N/ha**, iar în cultura irigata, **150-200 kg N/ha**, în functie de planta premergatoare si de specia cultivata. Îngrasamintele cu fosfor se administreaza tot plantei premergatoare, în doza de **50-70 kg P<sub>2</sub>O<sub>5</sub>/ha**.

**Semanatul.** Culturile furajere succesive trebuie semanate îndata ce terenul a fost pregatit dupa recoltarea plantei premergatoare. Distanța între rânduri variaza în functie de planta: **70-80 cm** la porumb, sorgul pentru siloz si la varza furajera, **25-30 cm** la porumbul masa verde, **12,5-15 cm** la iarba de sudan, hibridul sorg ori iarba de Sudan si rapita. • Norma de samânta se **mareste cu 20-30%** fata de norma folosita la semanatul în ogor propriu, iar adâncimea de semanat este **mai mare cu 1-2 cm** fata de semanatul în primavara

### Lucrarile de întretinere

Imediat dupa semanat se face tavalugitul, iar dupa rasarire, la culturile semanate în rânduri distantate se combat buruienile prin prasile sau erbicidare.

### CONCLUZII

Se va decide cea mai avantajoasa varianta pentru administrarea suprafetelor de arabil din cadrul pajistilor, în functie de oportunitatile de valorificare a productiei finale.  
Se va tine cont de caracteristicile solului, de culturile anterioare, de epoca de semanat, de potentialul terenului si rezervele de apa, de clima si caracteristicile specifice anului în curs, de soiurile alese si potentialul acestora, de lucrarile de întretinere si de alegerea momentului de recoltare.



*Plan amplasament suprafețe arabil în  
cadrul pășistilor  
localității Balta ALba*



**TABEL CU SUPRAFETELE PROPUSE PENTRU INCHIRIERE SI INCARCATURA OPTIMA DE ANIMALE**

Nr. Crt.	Suprafata (ha)	Coeficient de conversie	Nr. de animale in functie de UVM/ha
1.	2	1	2 bovine > 2 ani
		1	2 ecvidee > 6 luni
		0,6	4 bovine intre 6 luni si 2 ani
		0,4	5 bovine < 6 luni
		0,15	14 ovine/caprine
2.	3	1	3 bovine
		1	3 ecvidee
		0,6	6 bovine intre 6 luni si 2 ani
		0,4	8 bovine < 6 luni
		0,15	21 ovine/caprine
3.	5	1	5 bovine
		1	5 ecvidee
		0,6	9 bovine intre 6 luni si 2 ani
		0,4	13 bovine < 6 luni
		0,15	34 ovine/caprine



JUDETUL BUZAU

Anexa nr. 3

UNITATEA ADMINISTRATIV – TERITORIALA : BALTA ALBA

SITUATIA

loturilor de teren izlaz categoria de folosinta arabil propuse pentru inchiriere

Nr. Crt.	Nr. tarla	Nr. parcela	Categoria de folosinta		Suprafata lot izlaz arabil propus pt. inchiriere -ha-	Nr.lot	Bloc fizic
					2	1	44934-205
					2	2	44934-205
					2	3	44934-205
					2	4	44934-205
					3	5	44934-205
1.	18	209/1	Arabil	Extravilan	3	6	44934-205
					3	7	44934-205
					3	8	44934-205
					3	9	44934-205
					2	10	44934-205
					2	11	44934-205
<b>C.F. nr. 21402</b>			<b>TOTAL</b>		<b>2,33</b>	<b>12</b>	<b>44934-205</b>
					<b>29,33</b>		
					1	13	44934-121
					1	14	44934-121
					1	15	44934-121
2.	30	204/1	Arabil	Extravilan	1	16	44934-121
					1	17	44934-121
					1	18	44934-121
					1	19	44934-121
					2	20	44934-121
<b>C.F. nr. 21403</b>			<b>TOTAL</b>		<b>2,53</b>	<b>21</b>	<b>44934-121</b>
					<b>11,53</b>		



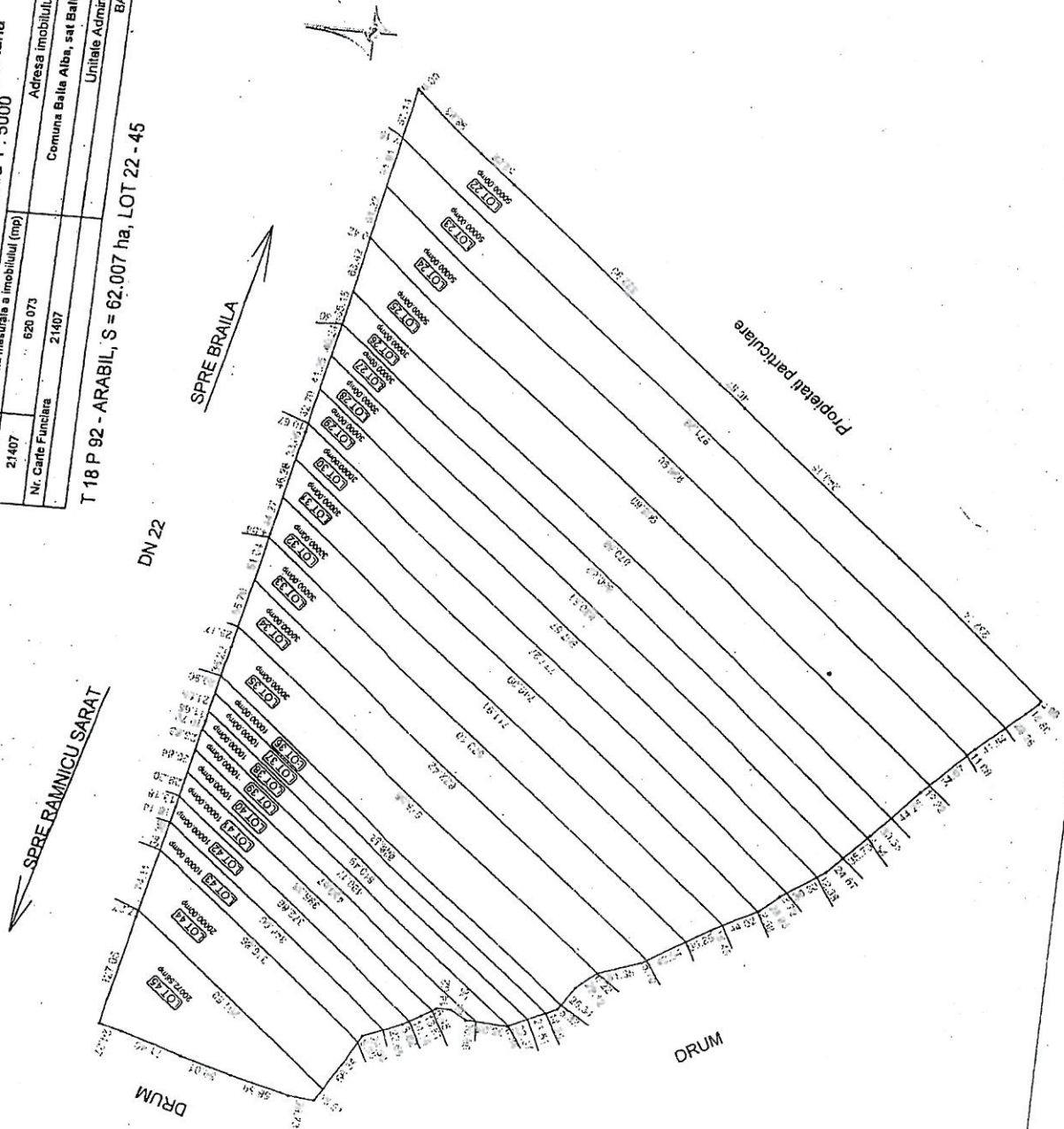
					5	22	44934-109
					5	23	44934-109
					5	24	44934-109
					5	25	44934-109
					3	26	44934-109
					3	27	44934-109
					3	28	44934-109
					3	29	44934-109
					3	30	44934-109
					3	31	44934-109
					3	32	44934-109
					3	33	44934-109
					3	34	44934-109
					1	36	44934-109
					1	37	44934-109
					1	38	44934-109
					1	39	44934-109
					1	40	44934-109
					1	41	44934-109
					1	42	44934-109
					1	43	44934-109
					2	44	44934-109
					2	45	44934-109
					<b>59</b>		
<b>C.F. nr. 21407</b>			<b>TOTAL</b>				
4.	13	53/1	Arabil	Extravilan	4,13	46	44934-64
<b>C.F. nr. 21377</b>			<b>TOTAL</b>		<b>4,13</b>		
					1,87	47	44934-5
5.	2	7/1	Arabil	Extravilan	2	48	44934-5
					2	49	44934-5
			<b>TOTAL</b>		<b>5,87</b>		
					3	51	44934-16
6.	2	7/3	Arabil	Extravilan	3,1	52	44934-16
					3,1	53	44934-16
					3,23	54	44934-16
			<b>TOTAL</b>		<b>12,43</b>		
					10	55	44934-287
					10	56	44934-287
					10	57	44934-287
7.	40	235/1	Arabil	Extravilan	9	58	44934-287
					9	59	44934-287
					3	60	44934-287



				3	61	44934-287
<b>C.F. nr.21453</b>				5,9	62	44934-287
<b>TOTAL</b>				<b>59,9</b>		
				10	63	45361-408
				10	64	45361-408
				10	65	45361-408
				5	66	45361-408
				5	67	45361-408
				5	68	45361-408
				5	69	45631-408
				5	70	45361-408
				5	71	45631-408
				1	72	45361-408
				1	73	45361-408
				1	74	45361-408
				1	75	45361-408
				1	76	45361-408
				1	77	45361-408
				1	78	45361-408
				1	79	45361-408
				1	80	45361-408
				1	81	45361-408
				3	82	45361-408
<b>C.F. nr. 20931</b>				<b>73</b>		
<b>TOTAL</b>						
				0,82	83	44934-205
				1	84	44934-205
				1	85	44934-205
				1	86	44934-295
				1	87	44934-205
				1	88	44934-295
				1	89	44934-205
				1	90	44934-205
<b>C.F. nr. 21458</b>				<b>7,82</b>		
<b>TOTAL</b>						
10.	17, 36	86/1, 86, 89/2	Arabil	Intravilan	3,44	91
<b>C.F. nr. 21224</b>				<b>3,44</b>		
<b>TOTAL</b>						
11.	13	60, 64/1	Arabil	Intravilan	5,28	92
<b>C.F. nr. 21221</b>				<b>5,28</b>		
<b>TOTAL</b>						
<b>TOTAL IZLAZ ARABIL BALTA - ALBA</b>				<b>271,73</b>		



Plan de incadrare in tarla		Anexa nr. 4	
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului	
21407	620 073	Comuna Balta Alba, sat Balta Alba, extravilan, Tarla 16 Parcela 92	
Nr. Carte Funciara	21407	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
T 18 P 92 - ARABIL, S = 62.007 ha, LOT 22 - 45		BALTA ALBA	



**GDPR**

- Data Protection Officer (DPO)
- Compliance
- 25 May 2018
- Data Breaches
- Personal Data

**GDPR**

- Data Protection Officer (DPO)
- Compliance
- 25 May 2018
- Data Breaches
- Personal Data

**GDPR**

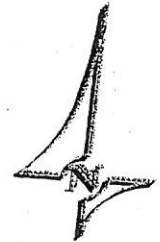
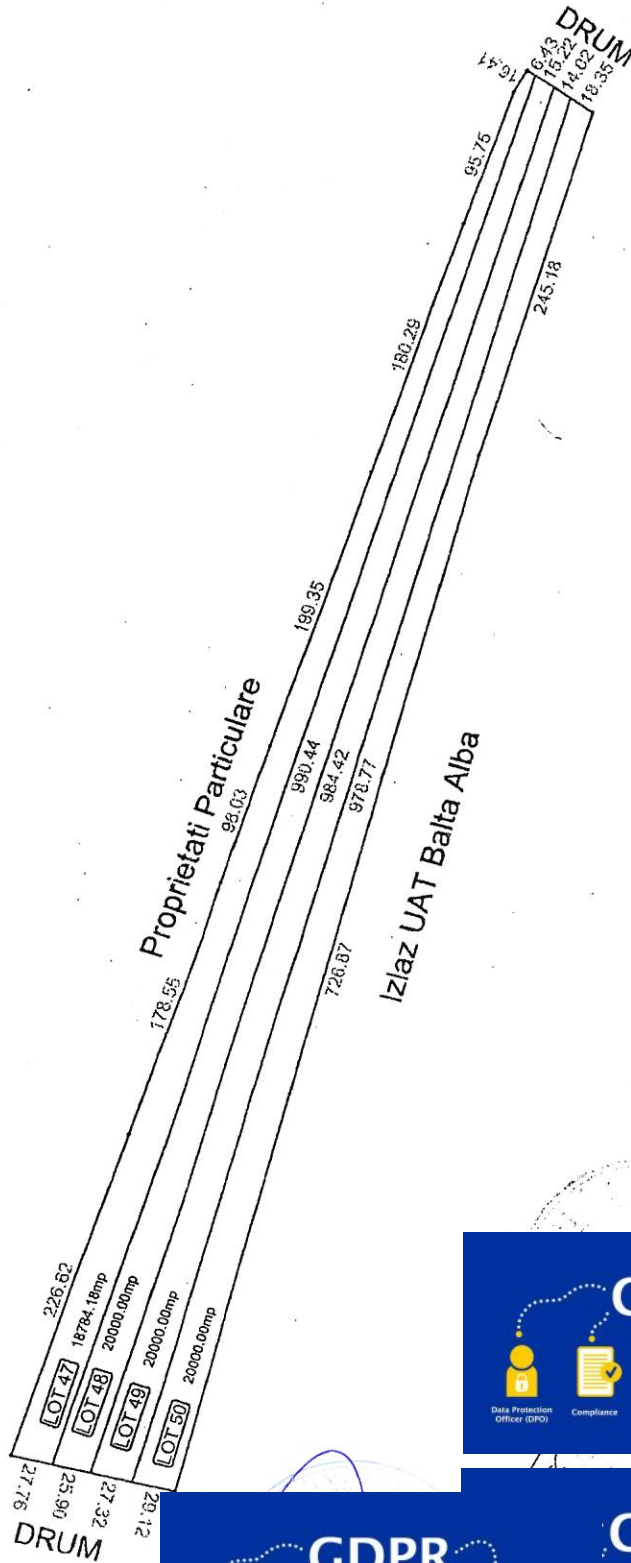
- Data Protection Officer (DPO)
- Compliance
- 25 May 2018
- Data Breaches
- Personal Data

Plan de incadrare in tarla  
Scara 1 : 5000

Anexa nr. 5

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	78 784	Comuna Balta Alba, sat Balta Alba, extravilan, Tarla 2 Parcela 7/1
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala a (UAT)
		BALTA ALBA

T 2 P 7/1 - ARABIL, S =7.8784 ha, LOT 47 - 50



**GDPR**

- Data Protection Officer (DPO)
- Compliance
- 25 May 2018
- Data Breaches
- Personal Data

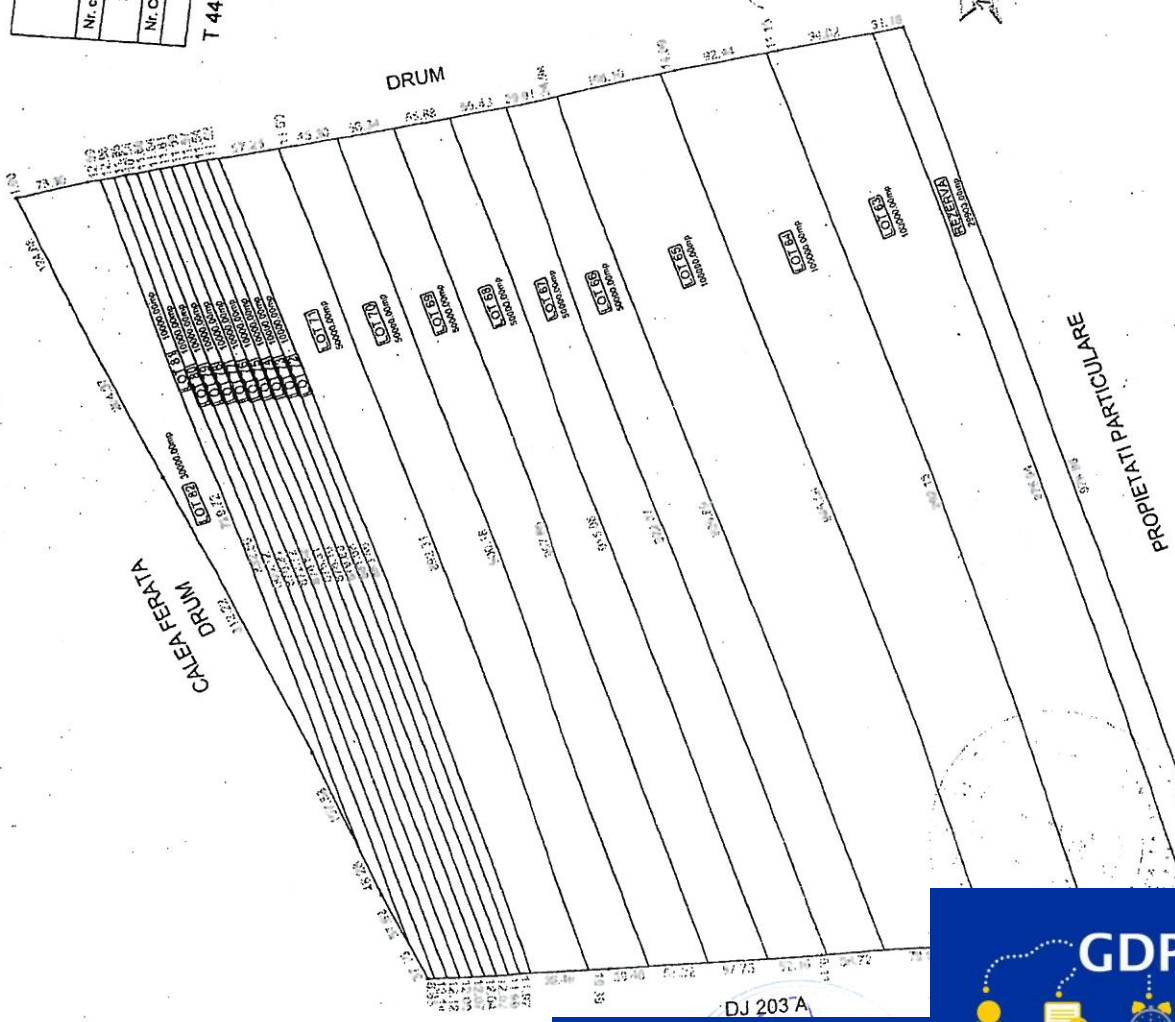
**GDPR**

- Data Protection Officer (DPO)
- Compliance
- 25 May 2018
- Data Breaches
- Personal Data



Plan de incadrare in tarla Scara 1 : 5000		Anexa nr. 7	
Nr. cadastral 20831	Suprafata masurata a imobilului (mp) 759903	Adresa imobilului Comuna Boldu ( est Baita Alba), extravilan, Tarla 44 Parcela 314	
Nr. Carte Funciara 20831		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) BOLDU	

T 44 P 314 - ARABIL, S = 73 ha, LOT 63 - 82



**GDPR**

Data Protection Officer (DPO) | Compliance | 25 May 2018 | Data Breaches | Personal Data

**GDPR**

Data Protection Officer (DPO) | Compliance | 25 May 2018 | Data Breaches | Personal Data

**CARTE FUNCİARĂ NR. 21407**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 21407 Balta Albă

TEREN Extravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21407	620.073	Teren neimprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
90243 / 08/12/2016		
Act Administrativ nr. 7497, din 14/04/2016 emis de PREFECTURA BUZAU; Act Administrativ nr. 27, din 07/02/1992 emis de Prefectura Judetului Buzau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) <b>COMUNA BALTA ALBA</b>		

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

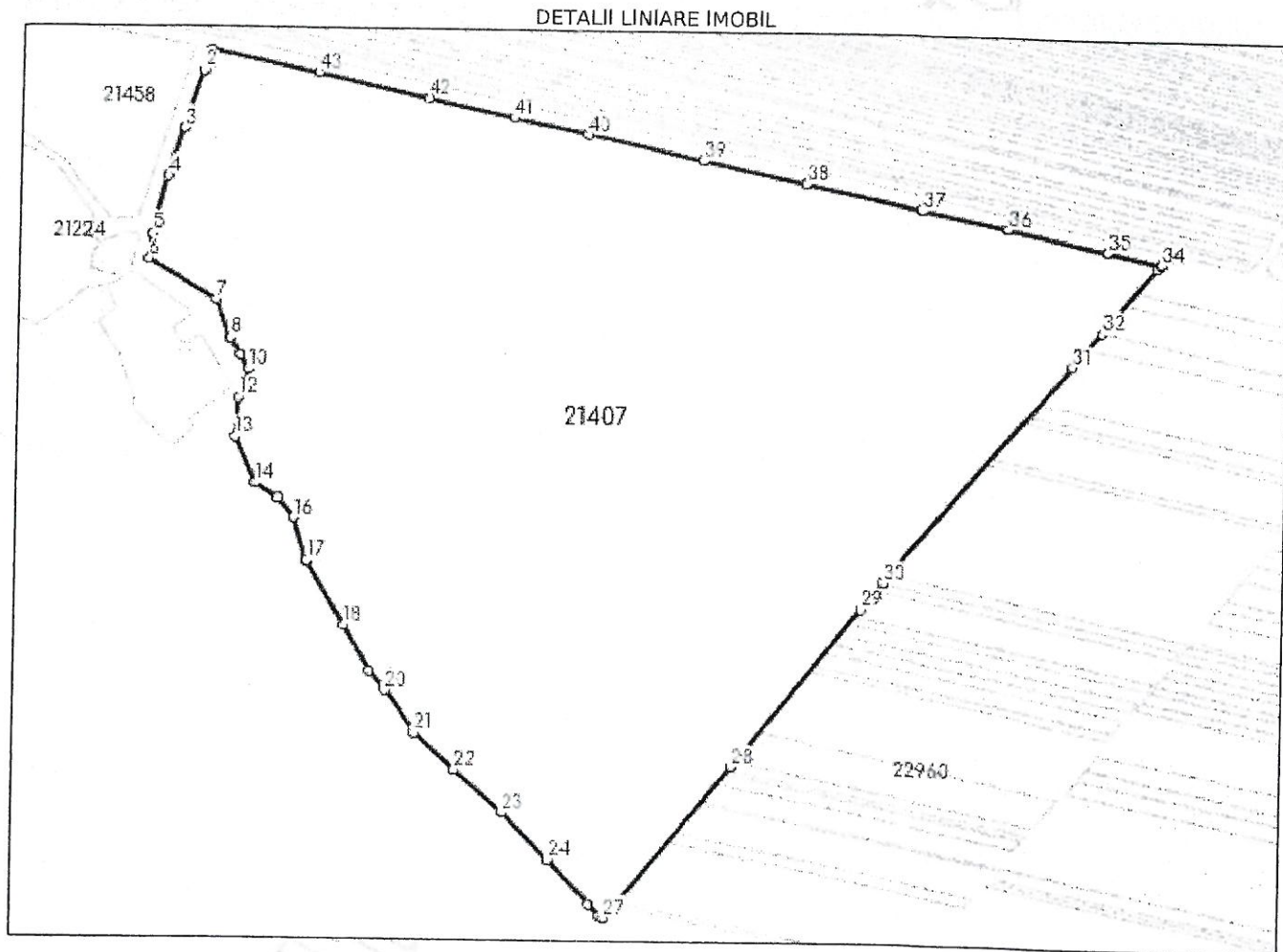


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21407	620.073	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	620.073	18	92	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	24.267
4	5	68.588
7	8	47.546
10	11	14.618
13	14	59.012
16	17	51.358
19	20	28.852
22	23	74.602

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	71.398
5	6	29.729
8	9	22.994
11	12	21.26
14	15	31.157
17	18	86.596
20	21	60.408
23	24	77.877

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	59.01
6	7	90.934
9	10	18.964
12	13	45.902
15	16	29.338
18	19	62.055
21	22	64.911
24	25	70.205



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	18.801
28	29	240.148
31	32	52.86
34	35	64.286
37	38	139.164
40	41	89.451
43	1	127.046

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
26	27	4.694
29	30	40.569
32	33	98.934
35	36	113.543
38	39	124.195
41	42	103.843

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
27	28	232.136
30	31	332.9
33	34	5.996
36	37	98.577
39	40	137.052
42	43	133.865

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



**CARTE FUNCİARĂ NR. 20931**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 20931 Boldu

TEREN Extravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20931	759.903	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>39885 / 27/05/2016</b>		
Act Administrativ nr. 27, din 07/02/1992 emis de Prefectura Buzau;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) <b>COMUNA BALTA ALBA</b> , CIF:2407834		

**C. Partea III. SARCINI .**

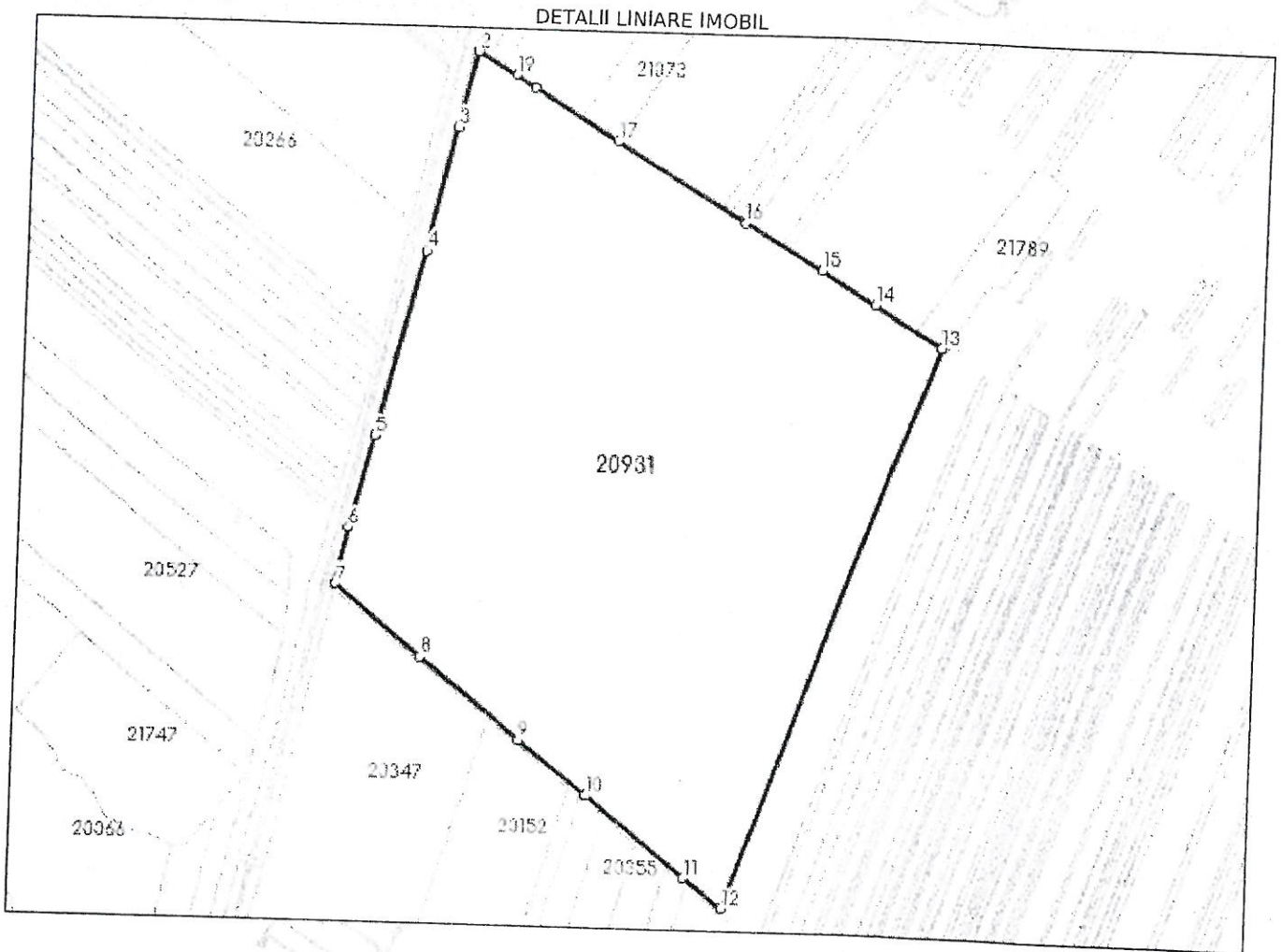
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20931	759.903	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	759.903	44	314	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.998
2	3	124.882
3	4	204.071
4	5	312.225
5	6	155.862
6	7	94.975



Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	181.983
8	9	207.528
9	10	141.021
10	11	206.882
11	12	77.289
12	13	979.876
13	14	125.197
14	15	103.583
15	16	147.178
16	17	242.764
17	18	160.515
18	19	38.547
19	1	73.303

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Civil



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_, domiciliat/a in  
sat \_\_\_\_\_, comuna Balta Alba, judetul Buzau, solicit participarea la licitatie  
din data de \_\_\_\_\_, organizata de Primaria comunei Balta Alba, pentru  
Inchirierea lotului de izlaz categoria de folosinta arabil nr. \_\_\_\_\_, in suprafata  
de \_\_\_\_\_/ha, pentru un efectiv de: \_\_\_\_\_ bovine - mai mari de 2 ani;  
\_\_\_\_\_ ecvidee – mai mari de 6 luni;  
\_\_\_\_\_ bovine – intre 6 luni si 2 ani;  
\_\_\_\_\_ bovine – mai mici de 6 luni;  
\_\_\_\_\_ ovine/caprine;

Toate animalele trebuie sa fie inscrise in RNE!

Data,

Semnatura,



nr. 37 / 26.06.2021

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARA

Teren islaz arabil

Situat in intravilan si extravilan com. Balta Alba, jud. Buzau

Beneficiar: CONSILIUL LOCAL BALTA ALBA, JUD. BUZAU

Intocmit: EVALUATOR ANEVAR

Ing. Sora Ioana



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului SORA IOANA Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului(UE) 679/2016.

Deci



## CUPRINS

- Pagina de titlu
- Sinteza evaluarii
- Certificarea evaluatorului
- I. Termenii de referinta ai evaluarii**
  - Identificarea evaluatorului
  - Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati
  - Scopul evaluarii
  - Identificarea proprietatii imobiliare subiect
  - Tipul valorii
  - Data evaluarii, data inspectiei, data raportului
  - Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
  - Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare
  - Inspectia bunurilor de evaluat
  - Ipoteze si ipoteze speciale
  - Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
  - Declararea conformitatii cu SEV
- II. Prezentarea datelor**
  - Date espre localizare; analiza zonei
  - Descrierea proprietatii
  - Descrierea amplasamentului
- III. Analiza pietei imobiliare**
- IV. Analiza celei mai bune utilizari**
- V. Evaluarea proprietatii**
  - Metodologia de evaluare
  - Metode aplicate
- VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii**
  - Aaliza rezultatelor
  - Concluzia asupra valorii
- VII Anexe**
  - Grila datelor de piata
  - Comparabile
  - Extras de carte funciara pentru informare



## SINTEZA EVALUARII

- 1. Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara – teren extravilan in suprafata masurata S = 271,73 ha.
- 2. Localizare:** extravilanul si intravilanul com. Balta Alba, judetul Buzau, dupa cum urmeaza: terenul cu nr. cadastral 21403 intabulat in C.F. 21403 este situat in extravilan sat Baile, terenul cu nr. cadastral 2137; 21407 intabulat in C.F. 21407 este situat in extravilan sat Balta Alba, terenul cu nr. cadastral 21453 intabulat in C.F. 21224 este situat in extravilan sat Amara, terenul cu nr. cadastral 21221 intabulat in C.F. 21221 este situat in intravilanul sat Balta Alba, terenul cu nr. cadastral 20931 intabulat in C.F. 20931 este situat in intravilanul sat Balta Alba, terenul cu nr. cadastral 21458 intabulat in C.F. 21458 este situat in extravilanul sat Amara, terenul cu nr. cadastral 21402 intabulat in C.F. 21402 este situat in extravilanul sat Baile iar celalalt teren care nu are C.F. este situat in extravilanul sat Balta Alba.
- 3. Proprietarul bunului:** Consiliul Local Balta Alba, jud. Buzau.
- 4. Descrierea bunului:** teren extravilan si intravilan, categoria de folosinta islaz arabil in suprafata masurata 271,73 mp.
- 5. Beneficiar:** Consiliul Local Balta Alba, jud. Buzau
- 6. Baza evaluarii:** Valoarea de piata
- 7. Dreptul de evaluat:** Intregul drept de proprietate
- 8. Scopul raportului:** raportul de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a proprietatii descrise mai sus in vederea inchirierii, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV 104 – Tipuri ale valorii.  
Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita.
- 9. Data evaluarii:** 13.12.2021, data inspectiei 13.12.2021, data raportului 15.12.2021
- 10. Valoare de piata estimata:**

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [ha]	Valoare [lei/ha]	Valoare [lei]
1	Teren islaz arabil -Balta Alba, jud. Buzau	271,73	26.725	7.261.984

Valoarea nu contine TVA

Chiria pe un hectar, este:

Valoarea chiriei = 748 lei/ha

Valoarea nu contine TVA

11. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4, 9490 lei/EURO

Evaluator autorizat ANEVAR  
Ing. Sora Ioana  
Legitimatie nr.16179/2021

3



## CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor deținute, certific faptele prezentate în acest raport, veridicitatea și corectitudinea lor. De asemenea, declar că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern pricipiilor de evaluare. În plus, declar că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport se supune standardelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire continuă al ANEVAR.

Evaluator  
Ing. Sora Ioana



# 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Elaborarea lucrarii Raport de evaluare –teren – islaz arabil, situat in intravilanul si extravilan com. Balta Alba, jud. Buzau, este intocmita de ing. Sora Ioana cu legitimatie ANEVAR nr. 16179/202

Date de identificare a evaluatorului:

Adresa: Rm. Sarat, B-dul 1 Decembrie 1918, bl.A9,ap.5

Telefon: 0726 533366

E-mail:sora\_ioana@yahoo.com

C.I.F. 19817464

Sora Ioana este membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania.  
Pana in prezent am realizat rapoarte de evaluare pentru societati cu capital privat, administratii publice si persoane fizice.

Am realizat urmatoarele tipuri de rapoarte:

- evaluari pentru impozitare;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata in vederea vanzarii;
- evaluari pentru estimarea valorii de piata a unor bunuri in vederea punerii sub sechestru asigurator solicitat de ANAF;
- evaluari pentru inregistrarea in contabilitate .

## 1.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Evaluarea a fost solicitata de Primaria comunei Balta Alba, in baza notei de comanda nr. 7100/13.12.2021 si se adreseaza acesteia in calitate de client si destinatar.

Denumire client: Primaria comunei Balta Alba.

Sediul: sat Balta Alba, com. Balta Alba, jud. Buzau.

Utilizatorii raportului:Primaria comunei Balta Alba si Consiliul Local Balta Alba, jud. Buzau.

Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta.

## 1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a terenului islaz arabil in vederea inchirierii.

## 1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

Obiectul prezentului raport de evaluare il constituie estimarea valorii de piata a terenului islaz arabil in vederea inchirierii.

Date de identificare a proprietatii sunt date in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Denumire	Categoria de folosinta	intravilan	Adresa	Nr. cadastral	Carte funciara	Suprafata [ha]
1	Teren	arabil	NU	Baile T30,P204/1	21403	21403	11,53
2	Teren	arabil	NU	B. Alba T18,P92	21407	21407	59
3	Teren	arabil	NU	B. Alba T13,P53/1	21377	21377	4,13
4	Teren	arabil	NU	Amara T40, P235/1	21453	21453	59,9
5	Teren	arabil	DA	B. Alba T17,T36, P86, 86/1,89/2,223/1	21224	21224	3,44
6	Teren	arabil	DA	B. Alba T13,P60,P64/1	21221	21221	5,28
7	Teren	arabil	NU	Amara T44,P314	20931	20931	73,0
8	Teren	arabil	NU	B. Alba T17,P90	21458	21458	7,82
9	Teren	arabil	NU	B. Alba, T2, P7/1	-	-	5,87
10	Teren	arabil	NU	B. Alba, T2, P7/3	-	-	12,43

5



### 1.5. Tipul valorii

Evaluarea realizata conform prezentului raport, in conformitate cu cerintele clientului decurgand din prevederile notei de comanda, reprezinta estimarea valorii de piata in vederea inchirierii pe baza abordarilor recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2020.

Baza de evaluare pentru proprietatea imobiliara este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.  
Valoarea de piata a unui activ este definita in standardele de evaluare a bunurilor 2020- SEV.104 – Tipuri ale valorii astfel:

” Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

### 1.6. Data evaluarii, data inspectiei, data raportului

Data evaluarii: 13.12.2021.

Data inspectiei: 13.12.2021.

Data raportului: 15.12.2021.

Cursul de schimb valutar este: 4,9490 lei/euro.

### 1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Documentele si informatiile referitoare la proprietatea de evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre Primaria Municipiului Rm. Sarat, Compartiment Administrare Patrimoniu. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre primarie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratete evaluarii.

### 1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate in evaluare

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport au fost documentele si informatiile puse la dispozitie Compartimentul Administrare Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Rm. Sarat, dupa cum urmeaza:

Documente care atesta dreptul de proprietate

- Extras de carte funciara pentru informare 90255/08.12.2016
- Extras de carte funciara pentru informare 90243/08.12.2016
- Extras de carte funciara pentru informare 90221/08.12.2016
- Extras de carte funciara pentru informare 90170/08.12.2016
- Extras de carte funciara pentru informare 39968/27.05.2016
- Extras de carte funciara pentru informare 39943/27.05.2016
- Extras de carte funciara pentru informare 39885/27.05.2016
- Extras de carte funciara pentru informare 90094/08.12.2016

Alte informatii necesare obtinute de evaluator sau detinute in baza proprie de date referitoare la piata imobiliara, respectiv:

- Studii, date si informatii privind piata imobiliara;
- Informatii cu privire la preturile de piata pentru terenuri agricole practicate in zonele in care sunt amplasate proprietatile de evaluat;
- Date si informatii culese din teren cu ocazia inspectiei amplasamentelor;
- Cursul de referinta al monedei nationale.



... se supun, nu au calitatea juridic; proprietate asupra bunurilor evaluate, considerat existent in prezenta lucrare ca ipoteza de lucru. Evaluatorul a utilizat de asemenea date de analiza a pietei specifice din localitatea si zona in care se proprietatea.

### 1.9. **Inspectia bunurilor de evaluat**

Inspectia nu a putut fi efectuata de evaluator deoarece drumurile sunt impracticabile fiind sezon plo iar accesul la proprietati se face pe drumuri de pamant.

### 1.10. **Ipoteze si ipoteze speciale**

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiin omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte.

Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor si a starii proprietatii imobiliare, cat si pentru a ajuta clientul in aprecierea corecta calitativ si cantitativ, evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive ale acesteia.

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

#### 1.9.1. **Ipotezele:**

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
  - Se presupune ca titlul de proprietate este bun si tranzactionabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
  - Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
  - Situatia actuala a proprietatii imobiliare a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii activului in conditiile tipului valorii selectate;
  - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
  - Evaluatorul a utilizat, in estimarea valorii, numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile de proprietati similare (vanzari, inchirieri), existand posibilitatea existentei si altor informatii/tranzactii de care evaluatorul nu are cunostinta;
  - Informatiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se acorda nicio garantie asupra preciziei lor;
  - Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea privind acuratetea informatiilor furnizate de terti;
  - Valorile estimate sunt valabile, la data evaluarii, pentru activele analizate in ansamblul lor si nu pentru elemente constitutive considerate individual, in ipoteza continuarii activitatii;
  - Nu s-au realizat investigatii privind eventuala contaminare a terenului s-au amplasementelor invecinate, iar valoarea estimata nu tine seama de influenta factorilor de mediu;
  - Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, ci a efectuat numai o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse privind bunurile evaluate, care ar putea avea influente asupra valorii estimate a acestora.
- 1.9.2. **Ipoteze speciale**
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicitate a acestuia;



- depuna marturie in instanta in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri i prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitate evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
  - Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
  - Acest raport este confidential si poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii in scopul precizat la pct. 1.3.
  - Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
  - Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata.

### 1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o terță parte, nicideată și în nici o circumstanță. Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

### 1.12. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluatorul la intocmirea raportului de evaluare a folosit Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2020 actualizata si adaptata evolutiei profesiei de evaluator si cerintelor pietei si anume;

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformitate (IVS 102);
- SEV 103 – Raportar (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- GLOSAR 2020

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport de evaluare conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor -2020, SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, punctul 30, valoare de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;

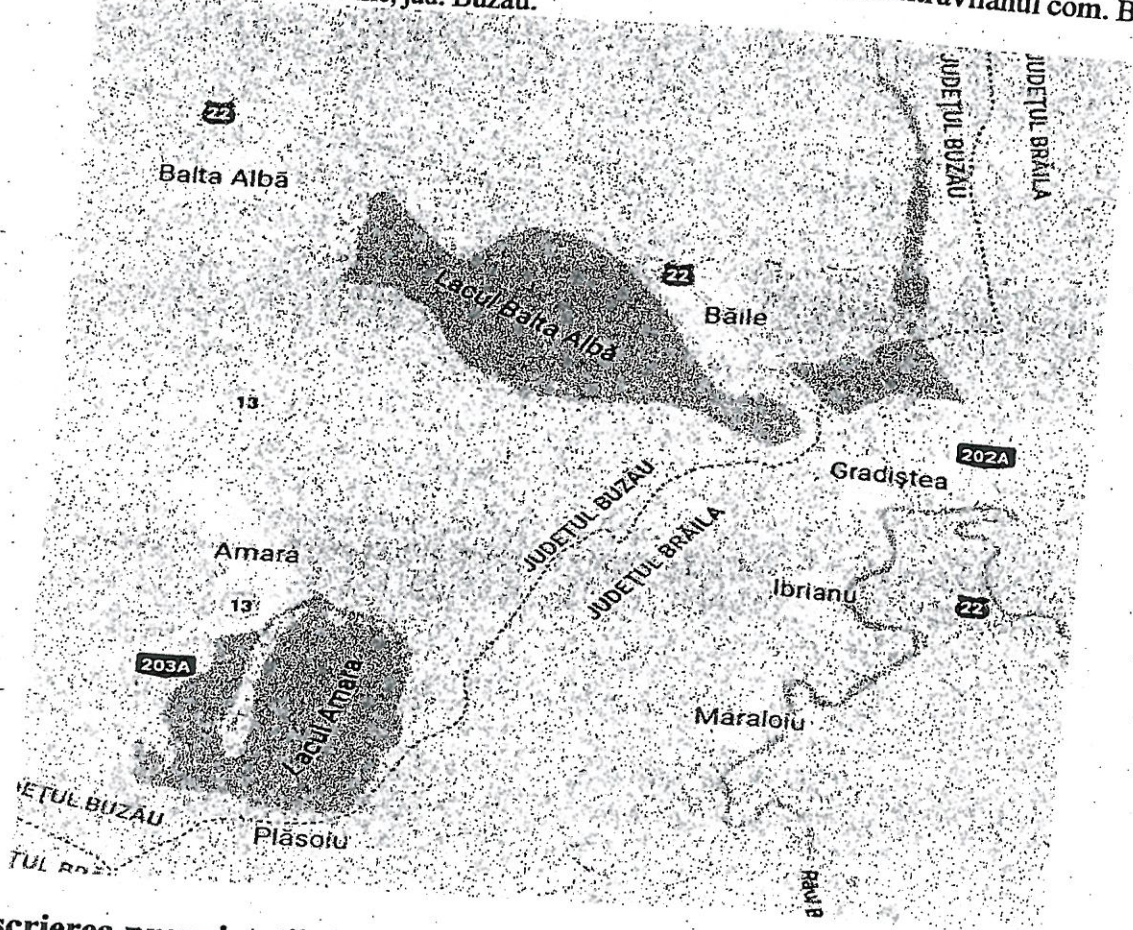


- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa setina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;
- intocmirea raportului de evaluare care contine concluziile si opinia evaluatorului.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Date despre localizare; analiza zonei

Imobilul subiect al evaluarii reprezinta un terenuri situate in intravilanul si extravilanul com. Balta Alba, satele Balta Alba, Amara si Baile, jud. Buzau.



### 2.2. Descrierea proprietatii

Teren situat in extravilan si intravilan com. Balta Alba, jud. Buzau.

Nr. crt.	Denumire	Categoria de folosinta	intravilan	Adresa	Nr. cadastral	Carte funciara	Suprafata [ha]
1	Teren	arabil	NU	Baile T30,P204/1	21403	21403	11,53
2	Teren	arabil	NU	B. Alba T18,P92	21407	21407	59
3	Teren	arabil	NU	B. Alba T13,P53/1	21377	21377	4,13



5	Teren	arabil	DA	B. Alba T17,T36, P86, 86/1,89/2,223/1	21224	21224	3,44	
6	Teren	arabil	DA	B. Alba T13,P60,P64/1	21221	21221	5,28	
7	Teren	arabil	NU	Amara T44,P314	20931	20931	73,0	
8	Teren	arabil	NU	B. Alba T17,P90	21458	21458	7,82	
9	Teren	arabil	NU	B. Alba, T2, P7/1	-	-	5,87	
10	Teren	arabil	NU	B. Alba, T2, P7/3	-	-	12,43	
11	Teren	arabil	NU	Baile, T32, P209/1	21402	21402	29,33	
<b>TOTAL TEREN</b>								<b>271,73</b>

Terenurile au forme neregulate.

### 2.3. Descrierea amplasamentului

Tereurile au forma neregulata si este plan. Terenurile sunt folosite pentru cultivarea cerealelor si plantelor furajere pentru animale. In zona se cultiva porumbul, orzul, lucerna etc. Accesul la proprietate se face pe drum de pamant.

## 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca, sunt influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobandile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

### Caracterizarea pietei imobiliare a com. Balta Alba

Comuna se afla in extremitatea nord-estica a județului, la limita cu județul Brăila. Pe teritoriul comunei există lacurile Amara si Balta Albă, ultimul constituind, împreună cu zona înconjurătoare, rezervație naturală geologică si zoologică. Comuna este străbătută de șoseaua națională DN22, care leagă Râmnicu Sărat de Brăila.

Comuna este traversată si de calea ferată Făurei-Tecuci, care este deservită de halta de miscare Balta Albă.

Com. Balta Alba este alcatuita din satele: Băile, Balta Albă, Amara, Stăvărăști.

In urma recesamantului populatiei din anul 2011, populatia comunei Balta Alba este de 2857 locuitori, in scadere fata de recesamantul din 2002.

La nivelul com. Balta Alba, piata imobiliara este in curs de formare, motiv pentru care nu poate oferi inca suficiente si concludente date si informatii de piata.

Piata imobiliara este determinata de raportul dintre cerere si oferta, este foarte sensibila la piata muncii si la stabilirea veniturilor, reglementarile centrale si locale in domeniu, de evolutia dobandzilor bancare, de structura populatiei si alti factori.



comerciala. Din punct de vedere al pretului de piata la terenuri, pe baza unor studii de piata, rezultata urmatoarea situatie:  
- terenuri extravilane(arabile) apartinatoare comunei Balta Alba au valoarea de piata, functie d  
amplasare si calitatea terenului intre 25000- 35000 lei/ha;

#### Analiza pietei imobiliare specifice

Analiza pietei constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietati imobiliare.

Tranzacțiile imobiliare in raza com. Balta Alba precum și in zonele din vecinătate sunt bazate in primul rad pe terenuri agricole și locuințe.

- ‡ Tranzactii
- ‡ Oferte
- ‡ Baze de date: Internet, licitatii, client, institutii
- Fata de aceste surse de informatii, exista urmatoarele rezerve:
- ‡ Posibilitati reduse de inspectie a proprietatilor imobiliare tranzactionate;
- ‡ Probabilitate mare de existenta a unor elemente „atipice”;
- ‡ Date incomplete si partial verificabile.

#### 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectate din mai multe variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020 –, astfel:  
„Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, din optica participantilor de pe piata, este utilizarea posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

##### Permisa legal

Evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege, analizand reglementarile zonarea, restrictii de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile de patrimoniu, siturile istorice si impactul asupra mediului.

##### Posibila fizic

Se analizeaza dimensiunea, forma, suprafata, structura geologica a terenului si acceptabilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastru naturale care pot afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Conditiiile fizice influenteza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare, considerata cea mai buna.

##### Fezabila financiar

Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

##### Maxim productiva



cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de functionare a capitalului cerut  
piata pentru acea utilizare.  
Conceptul de cea mai buna utilizare, este o parte fundamentala si integrata a estimarilor valorii de piata  
CMBU a terenului considerat liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi cultivat. In aceasta  
ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de 1  
proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului.  
Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza urmatoarele aspecte:  
- terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona cu terenuri agricole.  
Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza ca cea mai buna utilizare a  
terenului liber, si avand in vedere si dimensiunile terenului si zona, este cea cu destinatie agricola.

## 5. EVALUAREA PROPRIETATII

### 5.1. Metodologia de evaluare

Metodologia de evaluare depinde de informatiile disponibile pentru fiecare activ, evaluatorul aplica urmatoarele metode in raport:  
Pentru terenuri:

- metoda bazata pe comparatiile de piata.

### 5.2. Metode aplicate

Pentru estimarea valorii de piata a terenului s-a folosit:

1. Abordarea prin venit – abordarea prin capitalizarea rentei funciare
2. Abordarea prin piata -metoda comparatiilor de piata

#### 1. Abordarea prin venit – Abordarea prin capitalizarea rentei funciare

Etapele care trebuie parcurse pentru aplicarea corecta a metodei capitalizarii rentei funciare sunt:

- investigarea si obtinerea de informatii despre rotatia culturilor, randamente, pretul produselor agricole in zona;
- estimarea venitului brut potential al terenului ,atat in cazul exploatarii acestuia de catre proprietarul lui, cat si in cazul in care terenul este arendat(marimea rentei);
- estimarea cheltuielilor de exploatare pentru a se calcula venitul net total al proprietarului;
- determinarea nivelului uzual al arendeii, practicat la terenurile similare din aria de piata;
- estimarea marimii rentei brute(sau arendeii);
- estimarea cheltuielilor suportate de arendator;
- stabilirea ratei adecvate de capitalizare.

Cea mai mare problema este in stabilirea venitului brut potential al terenului, si implicit a arendeii/renteii funciare brute, deoarece:

- marimea venitului brut si net pe unitatea de suprafata este in functie de marimea exploatareii agricole; a veniturilor anuale diferite;
- Marimea venitului agricol are, de obicei, o evolutie ciclica din cauza rotatiei culturilor si implicit a marimii arendeii poate fi reinnoita anual, pe baza unei clauze inscrisa in contractul de arendare, din cauza fluctuatiei posibile a productiei la hectar si a preturilor de vanzare;
- marimea arendeii are un pronuntat caracter individual, neexistand un nivel de piata stabil al acesteia, cum este cazul chiriei de piata existenta in piata investitiilor imobiliare. Astfel spus, marimea arendeii nu poate fi estimata pe baza unor niveluri uzuale practicate pe piata, ci este dependenta numai de intelegerea dintre arendator si arendas.



V = valoarea  
VNE = venitul net din exploatare (renta funciara)  
Rc = rata de capitalizare

Pentru determinarea valorii chiriei anuale nu este necesar sa determinam valoarea de piata terenului prin aceasta abordare, pentru ca venitul net efectiv anual este echivalent cu renta funciara ca da valoarea chiriei anuale, cand este cedat dreptul de folosinta a terenului. Pentru cedarea dreptului c folosinta se calculeaza o chirie anuala echivalenta cu renta funciara.

### Estimarea valorii terenului prin aplicarea rentei funciare

In anexa nr.1A la HCL nr.12/12.02.2021 "Regulamentul privind modul de utilizare a terenului islaz categoria de folosinta arabil", aflat in proprietatea privata a comunei Balta Alba, care reglementeaza faptul ca pe terenurile islaz arabil, trebuie infiintate culturi furajere constand din:

- cultivarea cu graminee anuale furajere (porumb, secara, orz, ovaz, sorg, iarba de Sudan etc)
- cultivarea cu leguminoase perene furajere (lucerna, trifoiul rosu)

### Etapele calculului rentei funciare:

Cheltuielile pentru infiintarea culturii, transportul si depozitarea produselor pentru un ha (calculul rentei funciare se face pornind de la premiza cultivarii terenului cu porumb furajer, orz, ovaz, secara si lucerna)

Pentru calcularea veniturii net este indicat a se calcula pentru intreaga suprafata si nu pe un hectar, din cauza rotatiei obligatorii a culturilor. Mai rationala este abordarea evaluarii intregii suprafete de teren, iar ulterior, prin divizarea valorii totale la numarul de hectare, se poate calcula valoarea unui hectar.

Cei doi indicatori valorici care se capitalizeaza sunt venitul net din exploatare al fermierului (VNE) si respectiv renta funciara care revine arendatorului numai pentru cedarea dreptului de utilizare a celor 271,73 ha (nu si pentru amenajari s-au constructii existente pe teren).

- In acest caz ipotezele de calcul sunt urmatoarele:
- suprafata totala a terenului este de 271,73 ha;
  - pe teren nu exista amenajari cu destinatie agricola;
  - pe baza conditiilor pedoclimatice si a cererii pietei, structura culturilor in ultimii 5 ani a fost urmatoarea:
  - 132 ha cu porumb;
  - 50 ha lucerna;
  - 89,73 ha orz.

- marimea arendeii brute care se practica in zona, pentru terenurile agricole arendate, exprimata in procente din veniturile din vanzarea productiei, este:
- 15-20%, in functie de asociatie.
- productia medie de porumb in ultimii 5 ani este de 5500 - 6000 kg/ha;
- productia medie de lucerna in ultimii 5 ani este de 10-12 t/ha;
- productia medie de orz in ultimii 5 ani este de 3600-4000 kg/ha;
- pretul mediu de vanzare 1 to porumb in ultimii 5 ani este de 688 lei /to;
- pretul mediu de vanzare 1 to lucerna in ultimii 5 ani este de 650 lei /to;
- pretul mediu de vanzare 1 to orz in ultimii 5 ani este de 700 lei /to;



	cultivat [ha]	la hectar [to]	totala [to]	Pret vanzare [lei/to]	Venit din vanzari [lei]	Renta [%]	Arenda bruta [lei]
Porumb	132	5,500	726	688	499.488	20	99.898
Lucerna	50	10	500	650	325.000	20	65.000
orz	89,73	3,6	323,028	700	226.120	20	45.224
<b>TOTAL</b>	<b>271,73</b>				<b>1.050.608</b>	<b>20</b>	<b>210.122</b>

Rezulta ca venitul brut anual realizat din vanzarea recoltei obtinute pe cele 271,73 ha teren cultivat, este de 1.050.600 lei, iar daca proprietarul celor 271,73 ha de teren ar da in arenda terenul lui, arenda incasabila ar fi de 210.122 lei.

Urmatorul pas este calcularea veniturii net din exploatare si respectiv rentei funciare, pentru ca aceste doua forme de venit sunt capitalizate pentru convertirea lor in valoarea terenului agricol. Cheltuielile aferente celor doua forme de venit brut anual au fost estimate in felul urmator:

Indicatori	Venitul si cheltuielile anuale ale proprietarului fermier	Arenda si cheltuielile anuale ale proprietarului arendator
<b>Venituri brute</b>	<b>1.050.608 lei</b>	<b>210.122 lei</b>
Cheltuieli infiintare cultura porumb	382.800 lei	
-arat-300 lei/ha		
-discuit-150 lei/ha		
-combinator-150 lei/ha		
-semanat-150 lei/ha		
-fertilizat-150 lei/ha		
-erbicidat+erbicid-600lei/ha		
-samanta+ingrasaminte-1100 lei/kg		
-recoltat-300lei/ha		
TOTAL: 2.900 lei/ha		
Cheltuieli infiintare cultura lucerna		
-arat-300 lei/ha		
-discuit-150 lei/ha		
-combinator-150 lei/ha		
-semanat-150 lei/ha		
-fertilizat-150 lei/ha		
-erbicidat+erbicid- 370lei/ha		
-samanata+ingrasaminte-1450 lei/kg		
-recoltat-100lei/ha/trecere(3)		
TOTAL:3.020 lei/ha	151.000	
Cheltuieli infiintare cultura orz		
-arat-300 lei/ha		
-discuit-150 lei/ha		
-combinator-150 lei/ha		
-semanat-150 lei/ha		
-fertilizat+ingrasaminte-1050 lei/ha		
-erbicidat+erbicid-800lei/ha		
-samanta-300 lei/kg		
-recoltat-300lei/ha		
TOTAL:3.200	287.136	
Total cheltuieli	820.936 lei	210.122
<b>Venit net anual</b>	<b>229.672 lei</b>	<b>210.122 lei</b>
	(VNE generat de teren si de capitalul investit in teren)	(renta funciara generata numai de teren)



- venit net din exploatare anuala proprietarului, in situatia ca acesta ar fi fermier: 229.672 lei  
- renta funciara anuala care ar putea fi incasata daca proprietarul ar fi arendator: 210.122 lei

Prima forma de venit nu se datoreaza in exclusivitate terenului agricol ci si capitalului investit.  
In schimb, renta funciara este generata in exclusivitate de terenul arendat. De aceea, este indicat capitalizarea rentei funciare anuale(210.122 lei), pentru a se obtine, in mod direct valoarea de piata a terenului agricol.  
Rata de capitalizare utilizata pentru transformarea rentei funciare, in valoare de piata a terenului agricol este extrasa de pe piata financiara din tranzactiile realizate.  
Rata de capitalizare este de 2,8%, rezulta ca valoarea de piata a celor 271 73 ha de teren agricol, daca acesta s-ar vinde integral, este:

$$\text{Valoarea de piata} = 210.122 \text{ lei} / 0,028 = 7.504.357 \text{ lei pentru } 271,73 \text{ ha}$$
$$\text{Valoarea de piata unitara} = 7.504.357 \text{ lei} / 271,73 \text{ ha} = 27.617 \text{ lei/ha}$$

Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [ha]	Valoare [lei/ha]	Valoare [lei]
1	Teren islaz arabil -Balta Alba, jud. Buzau	271,73	27.617	7.504.357

Valoarea nu contine TVA

## 2. Abordarea prin piata - metoda comparatiilor de piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimările chiriei pe piata, a costurilor, deprecierei si alti parametri ai valorii pot fi facute prin alte metode.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de pe piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor. Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectiva a tranzactiilor.

Pentru a realiza o comparatie intre proprietatile comparabile vandute si /sau oferitate si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analiza diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati sunt:

### Ajustari specifice tranzactiei

1. drepturi de proprietate transmise(daca proprietatea este inchiriata sau nu);
2. conditii de finantare(plata cash, finantare etc);
3. conditii de vanzare(de piata, sub piata );
4. cheltuieli necesare imediat dupa cumparare(reparatii, inlocuire unor parti de structura etc);
5. conditii de piata(conditiile intre momentele tranzactiei).

### Ajustari specifice proprietatii

1. localizare(pozitionare in zona);
2. caracteristicile fizice(dimensiuni, calitate, stare tehnica etc);
3. caracteristicile economice(se refera la venitul net din exploatare-proprietati generatoare de venit);
4. utilizare/zonare
5. componentele non-imobiliare ale valorii(elemente ce definesc "personalitatea"unei proprietati).

Datele complete privind proprietatile si ofertele sunt prezentate in continuare in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.



Valoarea estimata a proprietatii evaluate este:

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [ha]	Valoare [lei/ha]	Valoare [lei]
1	Teren islaz arabil -Balta Alba, jud. Buzau	271,73	26.725	7.261.984

Valoarea nu contine TVA

## 6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 6.1. Analiza rezultatelor

In opinia evaluatorului, pe baza datelor si informatiilor rezultate din analiza pietei, valorile rezultate in urma aplicarii metodelor prezentate sunt stabilite pe baze rezonabile. Valorile obtinute sunt apropiate ca valoare estimata de piata.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in raport, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata estimata a terenului aflat in proprietatea Primariei Balta Alba, supus evaluarii la data de referinta 13.12.2021 este dat de abordarea prin piata - metoda comparatiilor de piata, si este:

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [ha]	Valoare [lei/ha]	Valoare [lei]
1	Teren islaz arabil -Balta Alba, jud. Buzau	271,73	26.725	7.261.984

Valoarea nu contine TVA

Valoare de inchiriere o determinam ca lipsa de folosinta a terenului calculata ca si profitul pierdut de catre proprietar/utilizator, in aceasta perioada.

Se considera ca terenul poate fi inchiriat(arendat) de catre proprietar, iar pretul platit de catre chiriias(arendas) este calculat pornind de la productia realizata pe terenul respectiv.

In functie e calitatea solului, аренда platita in zona com. Balta Alba este cuprinsa intre 850 kg. grau si 1000 kg. grau/ha

Pentru determinarea chiriei se determia venitul net efectiv pentru un hectar.

$$VNE = Vx rc$$

unde:

V = valoarea unui hectar estimata prin comparatii

rc = rata de capitalizare luata de pe piata este 2,8%

$$VNE = 26725 \times 0,028 = 748 \text{ lei/ha}$$

Valoarea nu contine TVA

### 6.2. Concluzia asupra valorii

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea estimata se refera la terenuri;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor supuse evaluarii;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;



Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

## ANEXE

Grila datelor de piata  
Comparabile  
Extras de CF pentru informare



17



CRITERII	SUBIECT	COMPARABILE			
		Comp.T 1 com Sutesti, jud. Braila		Comp.T2 Sat Udati, com. Smeeni, jud. Buzau	
		Ajustari		Ajustari	
PRET(e/ha)		%	e	%	lei
Tip.tranz/oferta		6000		6000	
Ajustare		oferta		oferta	
Pret ajustat		-10%	-600	-10%	-600
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin		deplin	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Conditii de finantare	De piata	De piata		De piata	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Conditii de vanzare	Independent	Independent		Independent	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Conditii de piata	Data evaluarii	Data evaluarii		Data evaluarii	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
Localizare	Om. Balta Alba	com Sutesti, jud. Braila		Sat Udati, com. Smeeni, jud. Buzau	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Suprafata teren [ha]	2-3	2		3,3	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Acces la proprietate	Drum pamant	Drum pamant		Drum pamant	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Topografie	plan	plan		plan	
Ajustare					
Pret ajustat		0%	0	0%	0
Ajustare totala neta absoluta(e)		5.400		5.400	
Ajustare totala neta(%)		0		0	
Ajustare totala buta absoluta(e)		0		0	
Ajustare totala uta(%)		0		0	
Numar ajustari		0		0	
Valoarea estimata este de 5.400 e/ha.					

18



**GDPR**

The infographic features five yellow icons on a blue background, each connected to the central 'GDPR' text by a dotted line. From left to right: a person with a padlock (DPO), a document with a checkmark (Compliance), an alarm clock (25 May 2018), a padlock with an 'X' (Data Breaches), and a key (Personal Data).

Icon	Label
Person with padlock	Data Protection Officer (DPO)
Document with checkmark	Compliance
Alarm clock	25 May 2018
Padlock with X	Data Breaches
Key	Personal Data

## Comparabile

1. Vand teren extravilan in satul Mihail Kogalniceanu, com Sutesti, jud.Braila

Sesizează o problemă

Detalii	
Pret / m²:	0,62 €
Suprafață utilă	20000 m²
Clasificare teren:	Extravilan
Tip terenuri	Agricole
Descriere	
Vand 2 Ha teren arabil, compact, in satul Mihail Kogalniceanu, com Sutesti, jud.Braila. Terenul are cadastru si este inscris in cartea funciara. Pretul este de 30 000lei/ha. 0747131284 Postat 28.06.2021 actualizat 06.07.2021	

Teren agricol de vanzare buzau,sat udati

Buzau, Udati-Lucieni Vezi pe harta

6 000 EUR negociabil

Vă rugăm să nu postați comentarii în acest spațiu.

### Descriere

2. Vand teren arabil extra vilan sat udati,3,3 ha.6.000 eur/ha.tf.0747382701.  
Publi24\_1600776096  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



Stimati domni,

Urmare a achizitiei DA29550184/12.12.2021, de servicii de evaluare a estmarii valorii de pia si valoarea chiriei , am intocmit raportul de evaluare solicitat prin comanda nr. 7100/13.12.2021, conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, publicate de ANEVAR, pentru estimare valorii de piata a urmatoarei proprietati compusa din:

1. imobil – teren islaz arabil intravilan si extravilan cu suprafata de 271,73 ha, situat in intravilanul si extravilanul com. Balta Alba, jud. Buzau;  
Acest raport de evaluare a fost intocmit cu scopul estimarii valorii de piata a terenurilor si chiriei. Standardele pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt:

- SEV 100 – Cadrul General(IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii(IVS 101);
- SEV 102 – Documentare si conformare(IVS 102);
- SEV 103 – Raportare(IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii(IVS104)
- SEV 105 - Abordari si metode e evaluare
- SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare(IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Valoarea de piata estimata a proprietatii la data de de referinta 15.12.2021, este:

Nr. crt.	Localizare	Suprafata [ha]	Valoare [lei/ha]	Valoare [lei]
1	Teren islaz arabil -Balta Alba, jud. Buzau	271,73	26.725	7.261.984

Valoarea nu contine TVA

Chiria pe un hectar , este:

Valoarea nu contine TVA

Valoarea chiriei = 748 lei/ha

Aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport.  
Aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti.  
S-a inmanat un exemplar pe suport de hartie la data de 15.12.2021

Am predat

Am primit

Cu stima,  
Ioana Sora  
Evaluator autorizat ANEVAR

Client,





ROMÂNIA  
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDEȚUL BUZAU

Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

CONTRACT

de închiriere către crescătorii de animale a suprafețelor de izlaz categoria de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere aflate în domeniul privat al comunei Balta Alba, județul Buzau

Încheiat astăzi \_\_\_\_\_

I. Părțile contractante

1. Între \_\_\_\_\_, adresa \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, având codul de înregistrare fiscală \_\_\_\_\_, reprezentată legal prin \_\_\_\_\_ în calitate de **locatar**, și:

2. \_\_\_\_\_, având sediul social/domiciliul situat în municipiu/oras/comuna Balta Alba, sat \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_, bl. \_\_\_\_, sc. \_\_\_\_, et. \_\_\_\_, ap. \_\_\_\_, județul \_\_\_\_\_, având CNP/CUI/CIF \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, cu funcția de \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**,

la data de \_\_\_\_\_,

la sediul locatorului sat Balta Alba, comuna Balta Alba, județul Buzau,

în temeiul prevederilor Codului civil, al prevederilor O.U.G. nr.57 – privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, precum și al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Balta Alba de aprobare a închirierii nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea către crescătorii de animale a terenului agricol cu destinația de izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, aflat în domeniul privat al comunei Balta Alba, județul Buzau, situat în Comuna Balta Alba lotul nr. \_\_\_\_\_, tarlăua \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ ha, (identificat) așa cum rezultă din caietul de sarcini anexa la prezentul contract.

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului: terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere, lot nr. \_\_\_\_\_, în suprafața de \_\_\_\_\_ ha;

b) bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini: \_\_\_\_\_;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului:

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatorul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) menținerea suprafeței de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau semințe pentru culturi furajere;



b) realizarea cultivării raționale a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ;

c) creșterea calitatii solului și a producției la hectar.

### III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de \_\_\_\_\_ ani, începând cu data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional la contractul de închiriere pentru încă \_\_\_\_\_ ani, cu condiția ca prin prelungire să nu depășească termenul maxim de 10 ani

### IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de \_\_\_\_\_ lei/ha/an, chiria totală anuală (nr. ha x preț pe ha) fiind în valoare de \_\_\_\_\_ lei.

2. Suma totală prevăzută la pct. 1 va fi plătită prin ordin de plată în contul comunei/orașului/municipiului Balta Alba, județul Buzău, cont nr. RO10TREZ16721E300530XXXX, deschis la Trezoreria Rm.-Sarat, sau în numerar la casieria unității administrativ-teritoriale.

3. Plata chiriei pe teren se face anual în două rate egale: până la datele de **31 martie** și **30 septembrie**, inclusiv, a anului în curs.

4. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0.1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

5. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

6. Taxa anuală de închiriere se va modifica anual în funcție de rata inflației dar nu poate fi mai mică decât valoarea inițială.

### V. Drepturile și obligațiile părților

#### 1. Drepturile locatarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ce face obiectul contractului de închiriere.

#### 2. Drepturile locatorului:

a) să inspecteze suprafețele de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar; verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului și de persoane împuternicite prin dispoziție de primar;

b) să predea locatarului terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere, indicându-i limitele, pe bază de proces-verbal;

c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate;

d) să își dea acordul de principiu pentru lucrările ce urmează a fi executate de locatar pe terenul agricol închiriat cu destinația de izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere;

#### 3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ce va face obiectul contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

b) să nu subînchirieze bunurile care vor face obiectul contractului de închiriere. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să cultive în mod rațional terenul izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere, în conformitate cu prevederile Regulamentului - anexa nr. 1 la caietul de sarcini;

e) să realizeze pe cheltuiala sa lucrări de eliminare a vegetației nefolositoare și a excesului de apă, de fertilizare, anual;

f) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

g) să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungerea la termen;

h) să restituie locatorului suprafața de teren izlaz categorie de folosință arabil pentru producerea de furaje și/sau seminte pentru culturi furajere ce face obiectul contractului de închiriere, puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului;





obligățiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 5 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

#### XI. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

#### XII. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de trei exemplare, astăzi, \_\_\_\_\_, data semnării lui, în Primăria Comunei Balta Alba, județul Buzau.

LOCATOR,

LOCATAR,





ROMÂNIA  
COMUNA BALTA ALBA

SAT BALTA ALBA, COMUNA BALTA ALBA, JUDEȚUL BUZAU

Tel: 0238.790063; Fax: 0238.790063

E-mail: primariabaltaalba@gmail.com

Nr. \_\_\_\_\_.

Vizat,  
Primar,

PROCES-VERBAL,

Incheiat astazi \_\_\_\_\_.

Subsemnatii: \_\_\_\_\_

am procedat la predarea terenului izlaz categorie de folosinta arabil pentru producerea de furaje si/sau seminte pentru culturi furajere, lot nr. \_\_\_\_, in suprafata de \_\_\_\_ha, situat in comuna Balta Alba, judetul Buzau, inchiriat prin contractul de inchiriere nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Inchirierea a fost aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ si s-a consemnat in sedinta de licitatie publica din data de \_\_\_\_\_, conform procesului-verbal de evaluare a ofertelor nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

Terenul a fost predat titularului de contract \_\_\_\_\_.

cu domiciliul/sediul social situat in jud. \_\_\_\_\_, mun.(orasul, comuna) \_\_\_\_\_  
satul \_\_\_\_\_, sectorul \_\_\_\_\_, cod postal \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon/fax \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_,  
reprezentata prin \_\_\_\_\_, legitimat(a) cu buletin de identitate/carte de identitate seria \_\_\_\_\_,  
nr. \_\_\_\_\_, eliberat(a) la data de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, in calitate de locatar.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat într-un număr de trei exemplare, astăzi, \_\_\_\_\_, data semnării lui, în Primăria Comunei Balta Alba, judetul Buzau.

Am primit,

Am predat,  
Comisia,

