



S.C. VALOR S.A.

Bucuresti, sector1, str. Ion Câmpineanu nr. 31

bl. 4, sc. 2, ap. 17

Telefon si Fax : 021 - 314.60.79.

E-mail: office@valor.ro

Nr.de ordine in registrul comertului: J40/14622/1994

Cod unic de inregistrare: (RO) 5042180



Membru corporativ al ANEVAR din anul 1996

TRIBUNALUL BUCURESTI

Sectia a VII - a Civila

Dosar nr. 75057/3/2011

Termen: 14.02.2013

RAPORT DE EVALUARE

pentru terenurile cu numerele cadastrale 2102 si 2103 situate in

loc. Frumusani, jud. Calarasi,

din patrimoniul S.C. PREMIUM PRO INVEST S.R.L.

(fosta CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L.)

(societate comerciala in faliment)

- NOIEMBRIE 2013 -



CUPRINS

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI
2. DECLARATIE DE CONFORMITATE
3. FOAIE DE SEMNATURI
4. SINTEZA EVALUARII
5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA GENERALA A TERENURILOR
7. EVALUAREA TERENURILOR
8. CONCLUZII

ANEXE

1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. VALOR S.A. este membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), având o vechime în activitate de peste 16 ani.

VALOR S.A. este o firmă certificată de SRAC și IQNet pentru implementarea și menținerea sistemului de management al calității în domeniul serviciilor de evaluare a întreprinderilor și al activelor acestora, conform condițiilor din standardul SR EN ISO 9001:2008.

La paginile următoare se prezintă autorizația de membru corporativ nr. 0258 și certificatele SRAC și IQNet RO – 5888/1/22.11.2010.

Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

ANEVAR[®]



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0258

VALOR SA

CUI 5042180
J40/14622/01.08.1994
Data emiterii 01.01.2013
Valabil până la 31.12.2013



Președinte,
ing. Marian Petre

Prezenta autorizație a fost emisă în conformitate cu prevederile Art. 20 din O.G. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor



CERTIFICAT SRAC

certifică organizația
certifies the organization

S.C. VALOR S.A.

Sediul social: Str. Deltei, nr. 55, sector 3, București

Sediul de lucru: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,
sector 1, București

pentru următoarele activități
for the following field of activities

Evaluări de întreprinderi, proprietăți imobiliare, bunuri mobile;
elaborarea de planuri de afaceri și studii de fezabilitate,
de proiecte de divizare sau de fuziune a societăților comerciale

*Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;
elaboration of business plans and feasibility studies,
organizations dividing or merging projects*

că are implementat și menține un
sistem de management al calității

*which has implemented and maintains a
quality management system*

conform condițiilor din standardul
which fulfills the requirements of the standard

ISO 9001 : 2008

Acest certificat este valabil până la : 22 noiembrie 2013
This certificate is valid until
Nr. Certificat (Certificate Registration No) : 5888 / 1
București : 22 noiembrie 2010

Director General
ing. Mihaela Cristea



THE INTERNATIONAL CERTIFICATION NETWORK

CERTIFICATE

**IQNet and
SRAC**
hereby certify that the organization

S.C. VALOR S.A.

Registered Office: Str. Deltei, nr. 55, sector 3, București

Productive Unit: Str. Ion Câmpineanu, nr. 31, bl. 4, sc. 2, et. 1, ap. 17,
sector 1, București

for the following field of activities

**Evaluation of enterprises, real estate, personal assets;
elaboration of business plans and feasibility studies,
organizations dividing or merging projects**

has implemented and maintains a

Quality Management System

which fulfils the requirements of the following standard

ISO 9001 : 2008

Issued on : 2010 - 11 - 22

Validity date : 2013 - 11 - 22

Registration Number : RO - 5888



Michael Drechsel
President of IQNet

ing. Mihaela Cristea
SRAC General Manager



IQNet Partners*:

AENOR Spain AFNOR Certification France AIB-Vinçotte International Belgium ANCE Mexico APCER Portugal CCC Cyprus
CISQ Italy CQC China CQM China CQS Czech Republic Cro Cert Croatia DQS Holding GmbH Germany DS Denmark
ELOT Greece FCAV Brazil FONDONORMA Venezuela ICONTEC Colombia IMNC Mexico
Inspecta Certification Finland IRAM Argentina JQA Japan KFO Korea MSZT Hungary Nemko AS Norway NSAI Ireland
PCBC Poland Quality Austria Austria RR Russia SII Israel SIQ Slovenia SIRIM QAS International Malaysia SQS Switzerland
SRAC Romania TEST St Petersburg Russia TSE Turkey YUQS Serbia
IQNet is represented in the USA by: AFNOR Certification, CISQ, DQS Holding GmbH and NSAI Inc.

* The list of IQNet partners is valid at the time of issue of this certificate. Updated information is available under www.iqnet-certification.com

2. DECLARATIE DE CONFORMITATE

In conformitate cu Standardul International de Evaluare IVS 103 – *Raportarea evaluarii*, subsemnatii certificam in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul prezentului raport si nici un interes personal si nici partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- Acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) si cu cerintele *Codului deontologic al profesiei de evaluator* – parte integranta a Statutului ANEVAR.
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala.
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste categoria de bunuri evaluate.
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport, nu a acordat asistenta profesionala la elaborarea raportului.


Director,
IVANESCU RAZVAN

3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare pentru terenurile cu numerele cadastrale 2102 si 2103 situate in loc. Frumusani, jud. Calarasi, din patrimoniul S.C. PREMIUM PRO INVEST S.R.L.*, au participat urmatoarele persoane:

NICULAS SERGIU

- Expert evaluator de proprietati imobiliare si Expert evaluator de bunuri mobile, membru titular al ANEVAR



4. SINTEZA EVALUARII

Tipul bunurilor evaluate: terenuri intravilane arabile.

Data de referinta a evaluarii: Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **15.11.2013**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,4502 LEI/EUR.

Scopul evaluarii: Vanzarea terenurilor in procedura falimentului societatii comerciale proprietare.

Tipul si definirea valorii raportate: Valoarea de piata in ipoteza lichidarii.

Valoarea de piata este definita de Standardele Internationale de Evaluare IVS 2011 ca fiind suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata 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.

Lichidarea judiciara se desfasoara in conditii de *vanzare fortata*, situatie în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu are o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață.

Rezultatele evaluarii:

Pe baza metodelor de evaluare aplicate in cuprinsul prezentului raport, opinia evaluatorului este ca valoarea terenurilor apartinand S.C. PREMIUM PRO INVEST S.R.L. este de 73.530 lei echivalenta cu cca. 16.520 EUR, la data de referinta 15.11.2013.



Clauza de nepublicare:

Se interzice publicarea integrala sau partiala a prezentului raport, precum si a oricarei referinte sau valori incluse in raport, sau a numelui si afilierei profesionale a evaluatorului, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Declaratie de confidentialitate:

Prezentul raport de evaluare este confidential pentru evaluatorul S.C. VALOR S.A., pentru persoanele implicate in procedura falimentului S.C. PREMIUM PRO INVEST S.R.L., precum si pentru consultantii acestora. Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, in afara celor mentionate mai sus.

5. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorul evaluarii si evaluatorului verificador. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse in acest raport.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- Consimtamentul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificador (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport.

6. SPECIFICATIA SI DESCRIEREA GENERALA A TERENURILOR

Conform tematicii prezentate de lichidatorul judiciar, bunurile imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare au urmatoarea specificatie conform contractului de vanzare cumparare anexat :

- Teren intravilan arabil cu suprafata de 21.300 mp avand numar cadastral 2102 situat in comuna Frumusani, jud. Calarasi, sola 62/3, parcela 15, intabulat in CF nr. 1972 conform incheierii nr. 1893/13.03.2007 emisa de ANCPI-OCPI Calarasi. Terenul are deschidere la drum de exploatare de cca. 51 m si o adancime de cca. 417 m.
- Teren intravilan arabil cu suprafata de 37.500 mp avand numar cadastral 2103 situat in comuna Frumusani, jud. Calarasi, tarlaua 62/2, parcela 16, intabulat in CF nr. 1975 conform incheierii nr. 1894/13.03.2007 emisa de ANCPI-OCPI Calarasi. Terenul are deschidere la drum de exploatare de cca. 59 m si o adancime de cca. 632 m.

Accesul la cele doua amplasamente se face prin drumuri de exploatare greu practicabile. In zona nu exista utilitati.

Cele doua terenuri au fost cumparate de societatea comerciala debitoare S.C. PREMIUM PRO INVEST S.R.L. (fosta CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L.) prin contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 782/29.03.2007 (anexa 1), cu pretul supraevaluat echivalent cu cca. 2,30 EUR / mp, justificat de intentia optimista prezumata a investitorilor privind potentialul de dezvoltare imobiliara a terenului si de imprejurarea ca, la data respectiva, piata imobiliara se afla in perioada preturilor maxime. In perioada urmatoare, sub efectul negativ al crizei economice, preturile terenurilor au iesit din zona speculativa si au inregistrat o scadere abrupta de ordinul a 40% pe an.

Dupa achizitie, terenurile au fost introduse in intravilanul localitatii in urma avizelor unice nr. 69/2007 si 70/2007, prezentate in anexa 2.

Dupa cum rezulta din imaginile satelitare (anexa 5), terenurile sunt situate **“in camp”**, la mai mult de 3 km. de zona construita a localitatii Frumusani. In opinia evaluatorului, cea mai buna utilizare implicita a terenurilor este exploatarea agricola (teren arabil). In conditiile in care

amplasamentul terenului nu este compatibil cu un proiect fezabil de dezvoltare imobiliara pe termen lung previzibil, iar cea mai buna utilizare a terenului a ramas aceea de exploatare agricola (teren arabil), **prin introducerea in intravilan valoarea acestuia nu numai ca nu a crescut, dar s-a redus prin grevare cu sarcina fiscala majorata (impozit local, iar in cazul instrainarii - TVA si impozit pe tranzactie superior). Mai mult decat atat, loturile nu sunt atractive datorita faptului ca nu sunt comasate intr-un singur lot si au latimea mica in raport cu lungimea.**

7. EVALUAREA TERENURILOR

Din analiza pietei actuale a terenurilor arabile rezulta urmatoarele concluzii principale:

- Preturile terenurilor arabile din Romania sunt de pana la cateva ori mai mici decat in unele tari din Europa (Danemarca, Spania, Luxemburg, Olanda), in functie de zona, gradul de comasare, calitatea solului si alti factori pedoclimatici.
- Pretul terenurilor agricole din Romania s-ar putea dubla, pe fondul liberalizarii accesului persoanelor straine la achizitionarea terenurilor, incepand cu anul 2014.
- Pretul mediu al terenurilor arabile din zona celui care face obiectul prezentei evaluari este echivalent cu cca. 2.700 EUR/ha (Anexa 3).

Evaluarea terenurilor prin capitalizarea venitului net din exploatarea agricola

Dupa cum rezulta din articolul de presa prezentat in Anexa 4, nivelul arendeii in anul 2013 este de cca. 850 kg/ha, echivalent cu 600 LEI/ha, respectiv 135 EUR/ha, la pretul mediu al graului de la fermieri, de cca. 700 LEI/tona.

Evaluarea terenului prin aceasta abordare se face in urmatoarele ipoteze :

- Venitul net anual (dupa impozitare): $600 \text{ LEI/ha} \times (1 - 16\%) \approx 500 \text{ LEI/ha}$.
- Rata de capitalizare uzuala: 4% pe an, corespunzatoare termenului de recuperare a investitiei de 25 ani, echivalent cu durata de viata activa a unei persoane in agricultura.

Valoarea terenului evaluata prin aceasta metoda este :

$$500 \text{ LEI/ha si an} / 4\% \text{ pe an} = 12.500 \text{ LEI/ha,}$$

echivalenta cu:

$$12.500 \text{ LEI/ha} / 4,4502 \text{ LEI/EUR (15.11.2013)} \approx \mathbf{2.810 \text{ EUR/ha.}}$$

Concilierea valorilor evaluate

Valorile evaluate pentru terenuri prin cele doua metode se prezinta centralizat astfel :

Metoda de evaluare	Valoarea evaluata (EUR/ha)	Mentiuni
Analiza de piata	2.700	
Capitalizarea venitului net din exploatarea agricola	2.810	

In opinia evaluatorului, valoarea terenurilor care fac obiectul prezentei evaluari este cel mai bine indicata de rezultatul superior al metodei prin capitalizarea venitului net din exploatarea agricola, echivalent cu cca. 2.810 EUR/ha, respectiv:

- $2,13 \text{ ha} \times 2.810 \text{ EUR / ha} \times 4,4502 \text{ LEI/EUR (15.11.2013)} = \mathbf{26.640 \text{ LEI}}$
- $3,75 \text{ ha} \times 2.810 \text{ EUR / ha} \times 4,4502 \text{ LEI/EUR (15.11.2013)} = \mathbf{46.890 \text{ LEI}}$

TOTAL = 73.530 LEI.

Fata de pretul de achizitie din anul 2007, actuala valoare evaluata reprezinta o rata de scadere de cca. 30% / an, coerenta cu informatiile publice cu privire la evolutia pietei imobiliare in perioada de referinta (anexa 7).

8. CONCLUZII

Rezultatul evaluării terenurilor cu numerele cadastrale 2102 și 2103 situate în loc. Frumusani, jud. Calarasi, din patrimoniul S.C. PREMIUM PRO INVEST S.R.L. (societate comerciala în faliment), se prezintă astfel, la data de referință 15.11.2013 :

Componenta imobiliara	Suprafata (mp)	Valoare evaluata unitara (EUR/ha)	Valoare evaluata totala (LEI)	Mentiuni
Teren nr. cadastral 2102	21.300	4.200	26.640	
Teren nr. cadastral 2103	37.500		46.890	
TOTAL			73.530	

*

Datele folosite în prezentul raport de evaluare au fost obținute de la client, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora.

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

*

ANEXE

S-a solicitat autentificarea prezentului înscris:



CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPARARE

ÎN PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între subsemnații:

- **ILIE NICULAE**, domiciliat în sat Orasti, comuna Frumusani, jud. Calarasi, CNP: 1570320514158 și **ILIE GICA**, domiciliata în sat Padurisu, comuna Frumusani, jud. Calarasi, CNP: 2560417514175, prin mandatar **MOR YEHUDA**, cetatean israelian, domiciliat în Israel, Tel-Aviv, Galili 14, posesor al pasaportului seria 9999095 eliberat de autoritatile israeliene la data de 03.02.2004, valabil până la data de 02.02.2014, conform procurii speciale autentificata sub nr. 509/07.03.2007 de BNP Silvana Brindusa Trofin

- **PANAIT-TONE ANA**, domiciliata în mun. Bucuresti, str. Sold. Dumitru Minca nr. 32, bl. 24, ap. 11, CNP: 2550416523129 și **VASILE MARIA**, domiciliata în satul Valea Dragului, jud. Giurgiu, posesoare a CI seria GG nr. 037460 emisa de Politia Comunei Comana la data de 09.02.2001, CNP: 2470614523147, prin mandatar **MOR YEHUDA**, cetatean israelian, domiciliat în Israel, Tel-Aviv, Galili 14, posesor al pasaportului seria 9999095 eliberat de autoritatile israeliene la data de 03.02.2004, valabil până la data de 02.02.2014, conform procurii speciale autentificata sub nr. 523/07.03.2007 de BNP Silvana-Brindusa Trofin, în calitate de **VÂNZĂTOR** și

- **S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L.**, societate comerciala romana, cu sediul social în Bucuresti, str. Eugen Brote nr. 29-31, Corp A, Parter, ap. 1, camera 6, sectorul 1, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului cu nr. de ordine J40/4195/03.03.2005, atribut fiscal RO, CUI 17313142, prin asociat unic **MOR YEHUDA**, cetatean israelian, domiciliat în Israel, Tel-Aviv, Galili 14, posesor al pasaportului seria 9999095 eliberat de autoritatile israeliene la data de 03.02.2004, valabil până la data de 02.02.2014, în calitate de **CUMPARĂTOARE**,

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Subsemnatii, **ILIE NICULAE**, **ILIE GICA**, **PANAIT-TONE ANA** și **VASILE MARIA**, toti prin mandatar **MOR YEHUDA** vindem **S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L.**, prin reprezentant legal **MOR YEHUDA**, dreptul de proprietate asupra *urmatoarelor terenuri, astfel:*

1. *Subsemnatii, ILIE NICULAE și ILIE GICA, prin mandatar MOR YEHUDA, vindem dreptul de proprietate asupra terenului extravilan arabil, în suprafață de 37.500 mp, situat în comuna Frumusani, jud. Calarasi, tarlăua 62/2, parcela 16, având nr. cadastral 2103, intabulat în Cartea Funciara nr. 1975 a localității Frumusani, conform Încheierii nr. 1894/13.03.2007 emisa de ANCPI - OCPI Calarasi, Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Oltenita;*
2. *Subsemnatele, PANAIT-TONE ANA și VASILE MARIA, prin mandatar MOR YEHUDA, vindem dreptul de proprietate asupra terenului extravilan arabil, în suprafață de 21.300 mp, situat în comuna Frumusani, jud. Calarasi, sola 62/3, parcela 15, având nr. cadastral 2102, intabulat în Cartea funciara nr. 1972 a localității Frumusani, conform Încheierii nr. 1893/13.03.2007 emisa de ANCPI - OCPI Calarasi, Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Oltenita.*

III. MODUL DE DOBÂNDIRE

Subsemnatii, **ILIE NICULAE** și **ILIE GICA**, prin mandatar **MOR YEHUDA**, declaram ca am dobândit terenul de la punctul 1, prin mostenire de pe urma defunctei Ilie Maria, conform certificatului de mostenitor suplimentar nr. 73/2007 la Certificatul de mostenitor nr. 869/2005, succesiune succesiva, dat în dosarul nr. 87/2007, supliment la dosarul succesoral nr. 1074/2005 conexas cu dosar nr. 1075/2005, de BNP Oltenita, notar public Manolache Nicolae, din Calarasi.

1

00000

[Signature]
FRUMUSANI FRUMUSANI

2008 0304 13:14 FAX 0238 2008

La rândul sau Ilie Maria, a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului, prin reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, conform Titlului de proprietate nr. 1343/2/16.02.2006, emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, jud. Calarasi.

Săselemnatele, PANAIT-TONE ANA și VASILE MARIA, prin mandatar MOR YEHUDA, declarăm ca am dobândit terenul de la punctul 2, prin reconstituirea dreptului de proprietate, conform Titlului de proprietate nr. 161322/14.12.2006 emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, jud. Calarasi.

IV. DECLARATIILE SI GARANTIILE PARTILOR

4.1. Cumpărătoarea declară și garantează următoarele:

- a. este o societate constituită și organizată în mod legal, care funcționează în conformitate cu legile din România și are dreptul și autoritatea necesare pentru a deține active și a-și desfășura activitatea;
- b. nu este supusă nici unei proceduri de dizolvare, lichidare, faliment sau altei proceduri asemănătoare și nu există nici un fel de cauze care să ducă la astfel de situații;
- c. Cumpărătoarea are dreptul și a luat toate măsurile necesare pentru semnarea și încheierea tuturor documentelor solicitate și pentru a-și putea exercita drepturile și a-și îndeplini obligațiile care decurg din acest Contract;
- d. persoana care semnează acest Contract în numele Cumpărătoarei este legal autorizată în acest sens;
- e. semnarea și executarea acestui Contract nu încalcă și nu intră în conflict cu nici o prevedere a actului constitutiv și nu duce la nici o încălcare a oricărei obligații a Cumpărătoarei.

4.2. VANZATORII, prin mandatar, declară și garantează următoarele:

- (a) Suntem proprietarii exclusivi ai terenurilor;
- (b) VANZATORII au dobândit în mod legal dreptul de proprietate;
- (c) În vederea înstrăinării terenurilor, nu este cerută nici o procedură de licitație și nici o procedură administrativă și nu este necesară nici o autorizație sau alta aprobare
- (d) Toate taxele în legătură cu terenul sunt achitate la zi, lucru atestat de Certificatele de atestare fiscală nr. 894/28.03.2007 și nr. 893/28.03.2007 emise de Primaria Comunei Branesti;
- (e) Nici o terță persoană nu deține un drept de preemțiune sau de preferință la cumpărarea Terenurilor.
- (f) Nu au promis să transfere și nu au transferat dreptul de proprietate sau orice dezmembrământ al acestuia către terțe părți.
- (g) Terenurile nu sunt grevate de sarcini, servitui legale sau convenționale, drepturi de retenție, interdicții de înstrăinare și/sau grevare și/sau utilizare sau privilegii, și nu au fost constituit drept garanție, în tot sau în parte, pentru executarea unor obligații ale VANZATORILOR, proprietarilor anteriori ori terților, așa cum reiese din Extrasele de Carte Funciară nr. 2342/27.03.2007 și nr. 2341/27.03.2007 eliberate de ANCP - OCPI Calarasi, Biroul de cadastru și publicitate imobiliară Oltenita;
- (h) Nu există contracte de locațiune, uz, uzufruct, asociere în participațiune sau orice alte convenții în temeiul cărora terțe părți pot pretinde folosința sau alte drepturi asupra Terenurilor;
- (i) La data încheierii prezentului contract, Terenurile nu fac obiectul nici unui litigiu, de nici o natură;
- (j) În perioada cuprinsă între data dobândirii dreptului de proprietate de către VANZATORI și data încheierii acestui Contract nici o terță parte nu a revendicat drepturi în legătură cu terenurile;

(k) Terenurile nu au fost scoase din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea sau folosința statului ori terților;

(l) Terenurile nu fac obiectul nici unei urmăriri silite;

(m) Nu avem cunoștință să existe acțiuni în justiție de nici o natură al căror obiect să fie Terenurile;

(n) Nu avem cunoștință să existe nici un fel de acțiuni în instanță, cereri, motive sau orice astfel de proceduri inițiate de terțe persoane în temeiul Legii nr. 10/2001/18/1991 sau Legii nr. 247/2005, având ca obiect Terenurile;

(o) Terenurile nu sunt afectate de conducte de gaze și/sau alte utilități, căi de comunicație sau acces;

(p) Nu avem cunoștință să existe nici un temei ca persoane fizice sau juridice, române ori străine, sau entități fără personalitate juridică, mostenitori, să revendice dreptul de proprietate sau alte drepturi asupra Terenurilor, total și/sau parțial.

4.3. VANZATORII, prin mandatar, o garantează pe CUMPĂRĂTOARE împotriva viciilor ascunse în condițiile Codului Civil.

4.4. VANZATORII, prin mandatar, o garantează pe CUMPĂRĂTOARE împotriva oricărei evicțiuni, totale sau parțiale, conform art. 1337 și următoarele din Codul Civil.

4.5. Presentul contract de vânzare-cumpărare este pe deplin opozabil și aplicabil succesorilor legali în drepturi ai ambelor părți contractante.

4.6. Transmiterea proprietății și predarea terenurilor au loc astăzi, data autentificării prezentului act, deplin drept și fără îndeplinirea vreunei formalități suplimentare de predare - primire.

V. PREȚUL VÂNZĂRII

Prețul total al vânzării, ferm și irevocabil este de 452.891,65RON, echivalentul a 133.620EURO, preț achitat integral, astfel:

- suma de 82.500EURO (optzeci și două mii cinci sute EURO), echivalentul a 279.625,5RON, calculat la cursul BNR de 3,3894RON/1EURO, preț achitat integral, la data de 07.03.2007, conform antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 508/07.03.2007 de BNP Silvana-Brindusa Trofin, din contul nr. RO79 DUCU 0328 5604 2511 deschis pe numele societății la ALPHA BANK ROMANIA, în contul nr. RO04 BUCU 0323 0007 2511 deschis pe numele ILIE NICULAE la ALPHA BANK ROMANIA;

- suma de 51.120EURO (cincizeci și una mii una sute douăzeci EURO), echivalentul a 173.266,12RON, calculat la cursul BNR de 3,3894RON/1EURO, preț achitat integral, la data de 07.03.2007 conform antecontractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 522/07.03.2007 de BNP Silvana-Brindusa Trofin, din contul nr. RO79 DUCU 0328 5604 2511 deschis pe numele societății la ALPHA BANK ROMANIA, în contul nr. RO25 BUCU 0323 0023 2511 RO01 deschis pe numele PANAIT - TONE ANA, la ALPHA BANK ROMANIA.

Subsemnatii, ILIE NICULAE, ILIE GICA, PANAIT-TONE ANA și VASILE MARIA, toți prin mandatar MOR YEHUDA, declarăm că am primit integral prețul vânzării, respectiv suma de 452.891,65RON, echivalentul a 133.620EURO, în modul aratată mai sus de la S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L., prin reprezentant legal MOR YEHUDA și declarăm că nu mai avem nici o pretenție de nici o altă natură, prezentă sau viitoare, cu privire la suma reprezentând prețul terenurilor, așa cum a fost achitat de către CUMPĂRĂTOARE.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTOAREI

Subscrisa, S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L., prin reprezentant legal MOR YEHUDA, am dobândit prin cumpărare de la ILIE NICULAE, ILIE GICA, PANAIT-TONE ANA și VASILE MARIA, toți prin mandatar MOR YEHUDA, dreptul de proprietate asupra terenurilor mai sus descrise, la prețul de 452.891,65RON, echivalentul a 133.620EURO, preț achitat VÂNZĂTORILOR integral, în modul aratată mai sus.

Cunosc situația juridică și de fapt a terenului ce face obiectul prezentului contract, așa cum

rezulta din Extrasele de Carte Funciara nr. 2342/27.03.2007 si nr. 2341/27.03.2007 eliberate de ANCPI - OCPI Calarasi, Biroul de cadastru si publicitate imobiliara Oltenita, ca fiind cea descrisa mai sus de VANZATORI si inteleg sa dobândesc astfel proprietatea asupra acestui bun, fara a le exonera de raspundere pe VANZATORI in caz de evicțiune totala sau partiala, conform prevederilor art 1337 Cod civil.

VII. DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile contractante, cunoscând prevederile art. 1303 din Codul civil, declarăm că acesta este prețul real al vânzării și, de asemenea, că ne-au fost aduse la cunoștință dispozițiile art. 6 din Ordonanța nr. 12/1998 cu privire la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare în cazul în care, printr-un act ascuns, ne-am înțeles să se plătească un preț mai mare decât cel declarat în prezentul act, caz în care devine nul atât actul ascuns cât și actul autenticat de notarul public.

De asemenea, cunoaștem prevederile art. 9 din Legea nr. 241/2005 referitoare la sustragerea de la plata obligațiilor fiscale, în întregime sau în parte, prin nedeclararea reală a sumei taxabile și prevederile art. 8 din Legea nr. 656/07.12.2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Subscrisa, CUMPĂRĂTOARE, îmi asum obligația ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare-cumpărare, să mă prezentăm la compartimentele de specialitate ale Autorității Administrației Publice Locale pe a cărei rază administrativ teritorială se află terenul, să depunem declarația de impunere prevăzută de Codul Fiscal. Toate taxele notariale vor fi suportate de către CUMPĂRĂTOARE.

Eu, Silvana-Brindusa Trofin, notar public, mă oblig să prezint contractul de vânzare-cumpărare la ANCPI - OCPI Calarasi, Biroul de cadastru si publicitate imobiliara Oltenita, în vederea îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară.

În măsura în care oricare dintre Părți va suferi prejudicii ca urmare a faptului că oricare dintre celelalte Părți nu își va respecta obligațiile contractuale, Partea/Părțile în culpă va/vor despăgubi Partea afectată pentru întreg prejudiciul cauzat.

Toate notificările, scrisorile, cererile sau alte comunicări vor fi efectuate în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în limba română, și vor fi transmise la adresele prevăzute în preambul. Dacă oricare dintre Părți va schimba adresa de corespondență, acest lucru va fi transmis prin scrisoare recomandată celeilalte Părți, sub sancțiunea inopozabilității unei astfel de modificări.

Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract de vânzare-cumpărare astfel cum a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, întrucât exprimă voința noastră astfel că, în caz de litigiu, evicțiune sau orice alte neînțelegeri ce s-ar ivi din reaua credință a noastră, a părților din acest act, sau din declarații false privind prezentul contract de vânzare-cumpărare nu avem nici un fel de pretenții, de nici o natură, inclusiv patrimonială față de notarul public ce a efectuat autentificarea actului.

Tehnoredactat și autentificat la Biroul Notarului Public Silvana-Brîndușa Trofin, astăzi, data autentificării, în 7(sapte) exemplare, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului notarial, 2(doua) exemplare pentru ANCPI - Calarasi și 4(patru) exemplare s-au eliberat părților.

VANZATORI
ILIE NICULAE,
ILIE GICA,
PANAIT-TONE ANA
VASILE MARIA,
toti prin mandatar
MOR YEHUDA

CUMPĂRĂTOARE
S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L.
prin reprezentant legal
MOR YEHUDA



ROMÂNIA
U.N.N.P.R - CAMERA NOTARIILOR PUBLICI - BUCUREȘTI
BIROUL NOTARULUI PUBLIC SILVANA-BRÎNDUȘA TROFIN
București, Piața Charles De Gaulle nr. 2,
Colț cu Calea Dorobanți nr. 258, et. 1, ap. 2, sector 1
Tel. 230.37.62

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 782
Anul 2007 luna MARTIE ziua 29

În fața mea, SILVANA-BRÎNDUȘA TROFIN, notar public, la sediul biroului, pentru autentificarea contractului de vânzare - cumpărare s-a prezentat:
- MOR YEHUDA, cetățean israelian, domiciliat în Israel, Tel-Aviv, Galili 14, posesor al pasaportului seria 9999095 eliberat de autoritățile israeliene la data de 03.02.2004, valabil până la data de 02.02.2014, în calitate de mandatar al domnilor ILIE GICA, ILIE NICULAE, PANAIT-TONE ANA, VASILE MARIA conform procurii speciale autentificată sub nr. 509/07.03.2007 de BNP Silvana-Brindusa și procurii speciale autentificată sub nr. 523/07.03.2007 de BNP Silvana-Brindusa Trofin și în calitate de asociat unic al S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L. care a citit, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat toate exemplarele sale.

Consimțământul părții MOR YEHUDA, a fost luat în limba engleză, pe care o cunoaște, de către traducătorul GHIDRĂȘEANU MIHAELA-MARINA, autorizat de Ministerul Justiției conform autorizației nr. 1370/1999.

TRADUCĂTOR AUTORIZAT
GHIDRĂȘEANU MIHAELA-MARINA



Constatăndu-se îndeplinirea condițiilor de fond și de formă prevăzute de lege,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS,
în temeiul dispozițiilor art. 8 lit. b) din Legea nr. 36/1995.

S-a achitat suma de 11.254 lei, reprezentând impozitul aferent transferului de proprietate, cu chitanța nr. 3194010/2007 (din care 10% = 1.125,4 lei, reîntâmbulare PI-06, ANCPI, 40% = 4.501,6 lei, Buget Local, 50% = 5.627 lei, Buget consolidat).

S-a încasat onorariul de 4.564 lei, plus 19% TVA, cu BF/2007.



CONSILIUL JUDEȚEAN CĂLĂRAȘI
COMISIA TEHNICĂ DE URBANISM ȘI AMENAJAREA
TERITORIULUI - JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
Nr. 5836 din 02.07.2007

**AVIZ UNIC
70/2007**

Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului județului Călărași, constituită prin Hotărârea Nr. 9 din data de 05.02.2004 a Consiliului Județean Călărași, analizând în ședința din 02.07.2007 documentația privind PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE, în extravilanul comunei Frumușani, tarla 62/2, parcela 16, proiect Nr. 720/2007 elaborat de S.C. PROIECT CONSTRUCT S.R.L. CĂLĂRAȘI, la solicitarea S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 37.500,00 mp.


În conformitate cu prevederile :

- Planului Urbanistic General al comunei Frumușani și Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 6/2001.
 - Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al P.U.Z.-ului";
 - Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în anul 2004;
 - Legii Nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
 - Legii administrației publice locale nr. 215/2001,
- În baza:
- certificatului de urbanism nr. 67/22.05.2007 emis de Președintele Consiliului Județean Călărași;
 - planului topografic avizat sub nr. 3652/CI/30.05.2007 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Călărași;
 - fișei tehnice din data de 07.06.2007 a SDFEE – Călărași – Centrul de exploatare Călărași;
 - adresei înregistrate sub nr. 5962/29.06.2007 la Agenția Pentru Protecția Mediului Călărași;

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL – LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE, în extravilanul comunei Frumușani, tarla 62/2, parcela 16, proiect Nr. 720/2007 elaborat de S.C. PROIECT CONSTRUCT S.R.L. CĂLĂRAȘI, la solicitarea S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 37.500,00 mp, cu următoarele condiții:

- Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Frumușani conform Anexei nr.1* la Legea Nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- O copie după Hotărârea Consiliului Local Frumușani privind aprobarea PUZ și RLU aferent va fi transmisă la Consiliul Județean Călărași – Departamentul de Urbanism.

PREȘEDINTE
drd. arh. Adria


SECRETAR,
sing. Viorica MĂLINICI


Rd./Op.M.V.

COPIE

ROMANIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL LOCAL FRUMUȘANI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” teren extravilan situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași

Consiliul Local al Comunei Frumușani, Județul Călărași întrunit în ședință ordinară astăzi
03.07.2007

Având în vedere:

- Adresa nr. 3/28.08.2007 a SC CABLE X INVESTMENT GROUP SRL cu sediul în București str. Eugen Brode nr. 29-31, Corp A, Parter, Ap. 1, Camera 6, Sector 1, prin care solicită aprobarea P.U.Z. „Lotizare teren pentru construire de locuințe” teren extravilan situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași;
- Referatul nr. 3669/27.06.2007 al d-nei Anca Petruța, persoana responsabilă cu activitatea de urbanism prin care propune aprobarea P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” teren extravilan situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași;
- Avizul unic nr. 70/2007 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului Călărași din cadrul Consiliului Județean Călărași;
- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Com. Frumușani cu nr. 3669/27.06.2007;
- Prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 453/2001 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Com. Frumușani aprobat prin H.C.L. nr. 9/28.03.2001;
- Proiect nr. 720/2007 întocmit de S.C. PROIECT CONSTRUCT SRL, Str. Beisug Bl. M18, Sc. 2, Et. 1, Ap. 2, loc. Călărași, Jud. Călărași;
- Prevederile art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Prevederile art. 36 alin. 5, lit. c și art. 117 lit. a din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală;
- În temeiul art. 45 alin. 1 și art. 115 alin. 1 lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” în vederea introducerii în intravilan a terenului în suprafață de 37.500 mp, situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași, în TG2/2, P16, având următoarele vecinătăți: la nord – Drum, la est – Oprea Toma, la sud – Drum și la vest – Lupu Lucica.

Art. 2 SC CABLE X INVESTMENT GROUP SRL beneficiara P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” este obligată să respecte detaliile tehnice și geografice din P.U.Z. la realizarea investiției.

Art. 3 Secretarul Com. Frumușani va comunica prezenta hotărâre persoanelor și autorităților interesate.

Aducerea la cunoștință publică se face prin afișare la sediul Primăriei Com. Frumușani.

Hotărârea a fost adoptată în prezența a 11 consilieri din 13 consilieri aleși cu 11 voturi pentru.

Nr. 32

Adoptată la Frumușani

Astăzi 3.07.2007

Contrasemnează Secretarul
LĂDUNCA ȘTEFAN

Ladunca Stefan

Președinte de Ședință
RAIU VICTOR



COPIE

AVIZ UNIC
69/2007

Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului județului Călărași, constituită prin Hotărârea Nr. 9 din data de 05.02.2004 a Consiliului Județean Călărași, analizând în ședința din 02.07.2007 documentația privind PLANUL URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE, în extravilanul comunei Frumușani, tarla 62/3, parcela 15, proiect Nr. 719/2007 elaborat de S.C. PROIECT CONSTRUCT S.R.L. CĂLĂRAȘI, la solicitarea S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L., în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 21.300,00 mp.

În conformitate cu prevederile :

- Planului Urbanistic General al comunei Frumușani și Regulamentului Local de Urbanism aferent aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 6/2001.
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și Conținutul cadru al P.U.Z.-ului";
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în anul 2004;
- Legii Nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legii administrației publice locale nr. 215/2001,

În baza:


- certificatul de urbanism nr. 66/22.05.2007 emis de Președintele Consiliului Județean Călărași;
- planului topografic avizat sub nr. 3653/CI/30.05.2007 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Călărași;
- fișei tehnice din data de 07.06.2007 a SDFEE - Călărași - Centrul de exploatare Călărași;
- adresei înregistrate sub nr. 5963/29.06.2007 la Agenția Pentru Protecția Mediului Călărași;

AVIZEAZĂ FAVORABIL

PLANUL URBANISTIC ZONAL - LOTIZARE TEREN PENTRU CONSTRUIREA DE LOCUINȚE, în extravilanul comunei Frumușani, tarla 62/3, parcela 15, proiect Nr. 719/2007 elaborat de S.C. PROIECT CONSTRUCT S.R.L. CĂLĂRAȘI, la solicitarea S.C. CABLE X INVESTMENT GROUP S.R.L., în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 21.300,00 mp, cu următoarele condiții:

- Planul Urbanistic Zonal va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Frumușani conform Anexei nr.1* la Legea Nr.289/2006 pentru modificarea și completarea Legii Nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

- O copie după Hotărârea Consiliului Local Frumușani privind aprobarea PUZ și RLU aferent va fi transmisă la Consiliul Județean Călărași - Departamentul de Urbanism.

PREȘEDINTE
drd. arh. Adina BĂSCĂR


SECRETAR,
sing. Viorica MĂLINICI


Rd./Op.M.V.

HOTĂRÂRE

privind aprobarea P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” teren extravilan situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași

Consiliul Local al Comunei Frumușani, Județul Călărași întrunit în ședință ordinară astăzi 03.07.2007

Având în vedere:

- Adresa nr. 4/26.06.2007 a SC CABLE X INVESTMENT GROUP SRL cu sediul în București str. Eugen Brote nr. 29-31, Corp A, Parter, Ap. 1, Camera 6, Sector 1, prin care solicită aprobarea P.U.Z. „Lotizare teren pentru construire de locuințe” teren extravilan situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași;
 - Referatul nr. 3572/27.06.2007 al d-nei Anca Petruța, persoana responsabilă cu activitatea de urbanism prin care propune aprobarea P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” teren extravilan situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași;
 - Avizul unic nr. 69/2007 al Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului Călărași din cadrul Consiliului Județean Călărași;
 - Avizul favorabil al Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local al Com. Frumușani cu nr. 3650 / 2.07.2007
 - Prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 453/2001 privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - Prevederile Ordinului M.L.P.T.L. nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.” indicativ – C.M. 010/2000;
 - Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
 - Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Com. Frumușani aprobat prin H.C.L. nr. 9/28.03.2001;
 - Proiect nr. 719/2007 întocmit de S.C. PROIECT CONSTRUCT SRL, Str. Bașug Bl. M19, Sc. 2, Et. 1, Ap. 2, loc. Călărași, Jud. Călărași;
 - Prevederile art. 6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
 - Prevederile art. 36 alin. 5, lit. c și art. 117 lit. a din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală;
- În temeiul art. 45 alin. 1 și art. 115 alin. 1 lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” în vederea introducerii în intravilan a terenului în suprafață de 21.300 mp, situat în Sat Frumușani, Com. Frumușani, Jud. Călărași, în TG2/3, P15, având următoarele vecinătăți: la nord – Crețu Elena, la est – Drum, la sud – Mateescu Mihaela Viorica și la vest – Crețu Gheorghe.

Art. 2 SC CABLE X INVESTMENT GROUP SRL beneficiara P.U.Z. „Lotizare teren pentru construirea de locuințe” este obligată să respecte detaliile tehnice și geografice din P.U.Z. la realizarea investiției.

Art. 3 Secretarul Com. Frumușani va comunica prezenta hotărâre persoanelor și autorităților interesate.

Aducerea la cunoștință publică se face prin afișare la sediul Primăriei Com. Frumușani.

Hotărârea a fost adoptată în prezența a 11 consilieri din 13 consilieri aleși cu 11 voturi pentru.

Nr. 31
Adoptată la Frumușani
Astăzi 3.07.2007

Contrasemnează Secretarul
LĂDUŢĂ ŞTEFAN



COPIE

PREȚUL TERENULUI AGRICOL ÎN FUNCȚIE DE REGIUNE



Harta prețurilor la terenurile agricole

Ce arendă se plătește pentru un hectar de teren agricol în 2013

Marius Șerban > 6-03-2013

Proprietarii de terenuri date în arendă primesc, în medie, circa 700 de kg/ha, la o producție de 4 to/ha. Nivelul arendei depinde de calitatea și poziția terenurilor și de puterea de negociere a agricultorilor.

Arendașii spun că din cauza condițiilor meteo dificile, este greu să ne gândim astăzi în România la producții medii de grâu de peste 4.000 de kilograme la hectar – nu înseamnă însă că nu există și excepții, cum este cazul marilor agricultori, cu producții comparabile de multe ori cu cele din Vest – în lipsa unui sistem integrat de producție și desfacere, dar și în lipsa unor norme clare care să impulsioneze productivitatea.

Dincolo de puterea de negociere a proprietarilor și de calitatea terenurilor, cantitatea de cereale primită variază în funcție de mărimea asociației, de poziționarea terenurilor, de accesul la irigații, sau chiar de factori conjuncturali precum apropierea de drumurile naționale, după cum susțin arendașii.

Cotele medii primite nu diferă prea mult de la o regiune la alta, cu mici excepții, județe precum Cluj sau Gorj. Trebuie remarcate însă diferențele mari dintre zone ale aceluiași județ.

În Timiș, de exemplu, una dintre zonele care au atras cei mai mulți investitori străini, arenda medie primită este de 850 de kg/ha, însă sunt cazuri în care proprietarii de terenuri primesc doar 600 kg/ha sau din contră, chiar și 1.200 kg/ha, susține Viorel Matei, președintele Asociației Producătorilor de Cereale și Plante Tehnice Timiș. Producția medie de grâu în această parte a țării a fost anul trecut de 3.800 kg/ha, însă au fost fermieri care au obținut și peste 5 tone/ha.

Există și situații, izolate ce-i drept, când se trece și peste aceste cifre. În Arad, la Curtici, Dimitri Muscă a dat în 2012 circa 1.500 kg de grâu și porumb la hectar proprietarilor de terenuri. A avut însă și producții pe măsură: peste șapte tone/ha atât la porumb, cât și la grâu.

În Sud, arenda se încadrează în medie

În partea de sud a țării, proprietarii de terenuri se încadrează în media pe țară, de aproximativ 15% din producție. În Teleorman, cotele variază în funcție de calitatea pământului și de negociere, în jurul a 600-700 de kilograme la hectar.

“Putem vorbi de o medie de 700 de kilograme la o producție de grâu de vreo 4.000 de kilograme la hectar. La noi, oricum, cam 75% din suprafața de 410.000 de hectare a județului este dată în arendă”, declară Ion Mănăilă, președintele Asociației de Marketing și Consultanță Agricolă “ASOMAR” Teleorman.

Și în Gorj, situația este relativ similară.

“În Gorj, societățile agricole dau cam 600 de kilograme la hectar. În orice caz, proprietarii primesc cam 30% din profit, conform contractelor încheiate din 2000 încoace. În orice caz, la noi grâul nu prea rentează pentru că producția este mică. Porumbul ne scoate”, consideră Traian Ghinoiu, președintele Asociației Producătorilor Agricoli din Gorj.

La Constanța, diferențe mari

Lucrurile sunt ceva mai complicate în sud-estul țării, unde calitatea terenurilor variază foarte mult. “În Constanța, agricultorii primesc între 400 și 900 de kilograme la hectar pentru că variază mult calitatea terenurilor. Producția medie pe județ este pe undeva la 2.800-3.000 de kilograme de grâu la hectar. Există însă locuri, cum ar fi Topraisar sau Negru Vodă, unde terenurile sunt de calitate regală. Aici proprietarii primesc peste 800 de kilograme la hectar”,

susține Gheorghe Lămureanu, președintele Asociației Producătorilor Agricoli Privati de Cereale și Plante Oleaginoase din Constanța.

În Călărași, nu a fost fermier care să fi primit sub 800 de kg/ha, anul trecut, spune Lucian Adam, director executiv, Asociația Cultivatorilor de Cereale și Plante Tehnice Călărași, în ciuda unui an agricol nu foarte bun din cauza secetei, El mai adaugă că arenda medie a fost de circa 850 kg de grâu/ha în condițiile unei producții de circa 3.500 kg/ha.

Cea mai mică arendă, la deal

În centrul țării, în schimb, în zonele de deal, unde producția este mai slabă iar exploatațiile mai mici, proprietarii primesc printre cele mai mici cote de arendă din țară.

"În Cluj, e zonă de deal, așa că terenul bun e cam fărâmițat. Într-un loc găsești câteva hectare, dincolo alte câteva. Arendașii dau în general circa 400-500 de kg/ha, dar nici producția nu este foarte mare. Abia dacă ajunge la 3.000 de kg/ha la grâu", susține Iosif Balla, președintele Asociației Producătorilor Agricoli din Cluj.

Moldova, peste medie

În Moldova, în zonele cu terenuri bune, cotele depășesc media pe țară, susțin agricultorii.

"În Bacău putem vorbi de o arendă medie de 800 de kilograme la hectar la o producție medie de 4.000 de kilograme la hectar. Pe terenurile mai slabe se plătește cam 600 de kilograme, iar pe cele mai bune, irigate sau cu ieșire la drumul național se dă chiar și 1.000 de kilograme la hectar. Nu ne comparăm cu terenurile bune din sud unde se dă, de exemplu, 1.500 de kilograme la hectar în Galați sau 1.200 de kilograme în sud, la Oltenița", spune Daniel Ciobanu, președintele Asociației Județene a Producătorilor Agricoli Bacău.

România în statistici

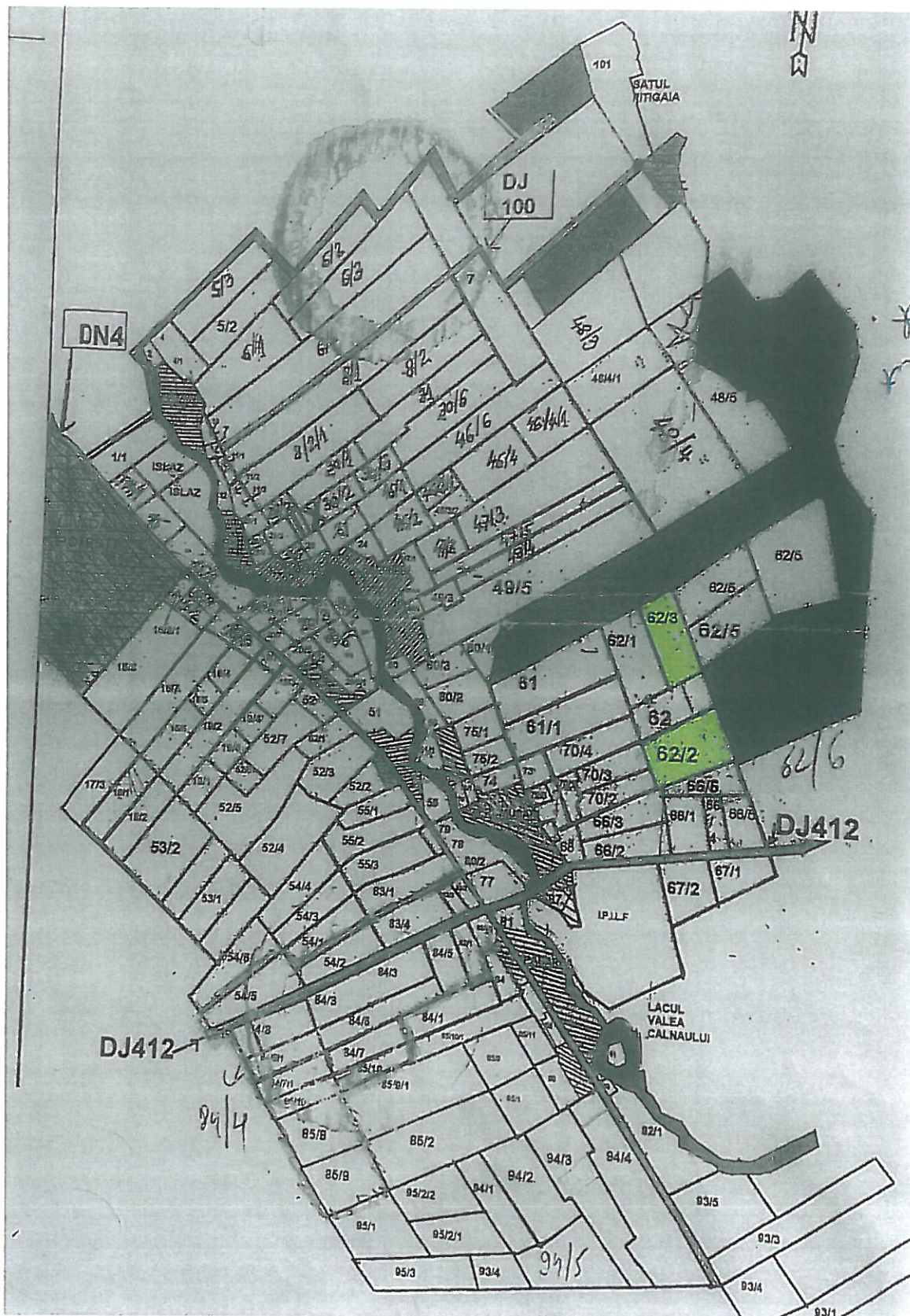
Suprafața agricolă totală a României se ridică – conform celui mai recent recensământ agricol din România – la 13,3 milioane de hectare, din care 8,3 milioane de hectare este teren arabil. România se află pe primele locuri la nivel european în topul tranzacțiilor agricole, cu peste 700.000 hectare de teren agricol vândute străinilor, Cele mai mari suprafețe sunt deținute de investitori din Italia – 24,29 % din terenurile cumpărate, Germania – 15,48%, țările arabe – 9,98%, Ungaria – 8,17%, Spania – 6,2% , Austria – 6,13% sau Danemarca – 4,52%.

Arenda pe județe (kg/ha)

Județ	Producție medie (kg/ha)	Cota proprietar(kg/ha)
Teleorman	4.000	700
Gorj	3.000	600
Constanța	2.900	400-900
Călărași	3.500	850
Cluj	3.000	400-500
Bacău	4.000	600-1.000
Timiș	3.850	600-1.200

(Sursa Asociațiile agricultorilor)





bancibancomate
catalogul bancilor din Romania

RETEA Banci Bancomate Unitati bancare Schimb valutar ASV

CURS VALUTAR Curs BNR Converter BNR Curs valutar banci Evol

Home / [Stiri financiare](#) / Cu cat au scazut preturile la terenuri de la inceputul crizei

Cu cat au scazut preturile la terenuri de la inceputul crizei

luni, 12 august 2013

Like 142 Recommend 0 Tweet 0 +1 0

Preturile la terenurile au înregistrat scaderi de aproape 80% în ultimii cinci ani, în unele orase din România. ECONOMICA.NET iti arata care sunt orasele cu cele mai mari scaderi din ultimii ani, dar si cele unde preturile au stagnat în ultimul an.

Fata de anul 2008, preturile terenurilor au scazut semnificativ in majoritatea oraselor din Romania. Cea mai mare scadere a fost inregistrata la Iasi, acolo unde terenurile s-au ieftinit cu 79% in perioada 2008-2013, arata o analiza realizata de compania de evaluare Darian.

Scaderi de peste 70% au fost inregistrate si in orasele Bacau (-71%), Baia Mare (-73%), Constanta (-74%), Resita (-74%) si Ramnicu

Valcea (-76%).

La polul opus, cele mai mici scaderi, sub 50%, au fost inregistrate in orasele Miercurea Ciuc (-31%), Galati (-42%), Buzau (-46%) si Bistrita (-46%).

Detalii, pe [Economica](#)

162 afisari