



**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 GIURGIU**

**Dosar nr. 1947/122/2012**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**pentru bunuri din patrimoniul S.C. BIOENERGY INDUSTRY 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 BUNURILOR
7. EVALUAREA BUNURILOR
8. CONCLUZIE

## 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 fulfils 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

SRAC CERT S.R.L. - Str. Vasile Parvan, nr. 14, sector 1, Bucuresti, ROMANIA



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 KFQ 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](http://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 Statului 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.
- Reprezentantul evaluatorului a realizat inspectia bunurilor la data de 08.07.2013 respectiv la data de 04.10.2013.

  
**Director,**  
**IVANESCU RAZVAN**

### 3. FOAIE DE SEMNATURI

La elaborarea prezentului *Raport de evaluare pentru bunuri din patrimoniul S.C. BIOENERGY INDUSTRY S.R.L.*, au participat urmatoarele persoane:

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



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





#### 4. SINTEZA EVALUARII

**Tipul bunurilor evaluate:** teren arabil extravilan, echipamente tehnologice, mobilier respectiv un stoc de materiale propus pentru casare si valorificare ca deseuri de fier vechi.

**Data de referinta a evaluarii:** Rezultatele evaluarii se raporteaza la data de **31.10.2013**, la care cursul pietei valutare comunicat de BNR a fost de 4,4306 RON/EUR.

**Scopul evaluarii:** Vanzarea bunurilor in procedura falimentului societatii comerciale proprietare.

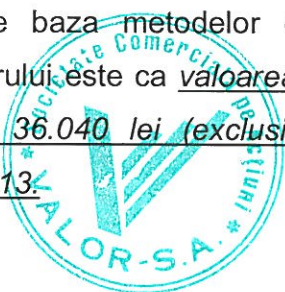
**Tipul si definirea valorii raportate:** Valoarea de piata in ipoteza lichidarii.

*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 bunurilor din patrimoniul S.C. BIOENERGY INDUSTRY S.R.L. este de 36.040 lei (exclusiv TVA) (exclusiv stocul de materiale), la data de referinta 31.10.2013.



**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 afilierii 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. BIOENERGY INDUSTRY 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 BUNURILOR

Conform tematicii prezentate de lichidatorul judiciar, bunurile care fac obiectul prezentului pot fi structurate pe urmatoarele doua categorii dupa cum urmeaza :

### 6.1 Teren arabil extravilan

Teren arabil extravilan cu suprafata de 2.900 mp, situat in comuna Reci, jud. Covasna si identificat prin nr. cadastral 9323. Dupa cum rezulta din imaginea satelitara prezentata in Anexele A si B, terenul se afla "in camp", in vecinatatea intersectiei DN 11 (Brasov – Tg. Secuiesc) cu linia CFR 404 (Sf. Gheorghe – Covasna – Brețcu), in dreptul haltei Moacșa.

Terenul a fost achizitionat in baza contractului de vanzare – cumparare nr. 643/30.03.2009 (Anexa C) cu pretul supraevaluat echivalent cu cca. 45 EUR/mp, justificabil prin intentia optimista prezumata a investitorilor privind potentialul de dezvoltare imobiliara a terenului si de imprejurarea ca, la data respectiva, piata imobiliara se afla la finalul perioadei 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.

Prezenta evaluare se face in lipsa unui certificat de urbanism care sa precizeze regimul tehnic si economic al amplasamentului. In aceste conditii, este previzibil ca avantajul deschiderii lotului de teren la drumul national sa nu fie valorificabil din cauza restrictiilor urbanistice care deriva din amplasarea lui in zona de trecere la nivel cu calea ferata, in care oprirea vehiculelor este interzisa iar regimul de inaltime al constructiilor este limitat (Anexa D).

In aceste conditii, se prezuma ca cea mai buna utilizare a terenului este exploatarea agricola (teren arabil), care corespunde actualei categorii de folosinta.

Anexat se mai prezinta:

- o Un extras de carte funciara (Anexa E);
- o Planul de amplasament si delimitare a imobilului (Anexa F);

## 6.2 Alte bunuri :

Nr. crt.	Denumire	Valoare de inventar (lei)	An PIF
1.	Instalatie pirogenare	39.129,60	2005
2.	Tablou electric instalatie pirogenare	8.400,00	
3.	Centrala termica Pelleti Iris C Piatra	4.000,00	
4.	Circular profesional	48.051,50	
5.	Masina frezat profile	71.187,47	
6.	Strung paralel de precizie	62.288,83	
7.	Strung SH 630*2000	1.771,90	
8.	Masina de indreptat Jointer 200JET	9.530,00	
9.	Masina de frezat cu ax superior R60	24.060,00	
10.	Dispozitiv frezat lemn pt. imbinare	16.550,00	
<b>Subtotal echipamente tehnologice</b>		<b>284.969,30</b>	
11.	Set canapea + 2 fotolii	651,88	2005
<b>Subtotal mobilier</b>		<b>651,88</b>	
12.	Stoc de materiale (piulite, saibe, rulmenti, etc.)	-	

- Categoria echipamente tehnologice este formata dintr-o serie de utilaje si masini-unelte din domeniul prelucrarilor mecanice si a lemnului. Din informatiile primite la fata locului rezulta ca aceste echipamente au durata normala de utilizare depasita, o parte fiind achizionate in regim second-hand. Bunurile se afla in stare tehnica subsatisfacatoare iar repunerea lor in functiune necesita costuri semnificative.
- Categoria mobilier are in componenta un set canapea cu 2 fotolii achizionat in anul 2005. Dupa cum se poate observa si in descrierea fotografica acest bun se afla in stare tehnico/estetica subsatisfacatoare.
- Referitor la ultima categorie (stoc de materiale), obiectul evaluarii consta in materialele refolosibile rezultate in urma casarii unui stoc constand in organe de asamblare mecanica, fittinguri pentru instalatii si alte materiale.

Evaluarea se face in urmatoarele ipoteze :

- Avand in vedere marea diversitate sorto-tipo-dimensionala dar si cantitatea pe sortiment mica, opinia evaluatorului este ca bunurile sunt valorificabile numai ca deseuri feroase;
- Cantitatile efective de materiale recuperabile se stabilesc prin cantarire, la momentul vanzarii;

In aceste conditii rezultatul evaluarii se prezinta in forma unitara (lei/kg).

## 7. EVALUAREA BUNURILOR

### 7.1 Evaluarea terenului

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 (Transilvania) este echivalent cu 2.350 EUR/ha (Anexa G).

### **Evaluarea terenului prin comparatie cu ofertele de vanzare**

Termenii ofertei de vanzare celei mai comparabile actualmente publicate (Anexa H) sunt :

- De vanzare: 14.000 m<sup>2</sup> teren arabil in comuna Reci, jud. Covasna
- Pret negociabil: 50.000 RON (cca. 8.000 EUR/ha, respectiv 0,80 EUR/mp)
- Telefon: 0769-176415
- Data postării: 16 Apr. 2013

Diferentele specifice relevante intre terenul comparabil si obiectul evaluarii sunt:

- Suprafata mai mare si mai adecvata exploatarei agricole: 1,4 ha, fata de 0,3 ha – care impune o corectie estimata de – 15% (cca. – 6% pentru fiecare injumatatire a suprafetei).

- o Marja de negociere explicita a pretului efectiv de tranzactionare – care impune o corectie estimata de – 20%.

Corectia cumulata este de – 32%, iar **valoarea terenului** este:

$$8.000 \text{ EUR/ha} \times (1 - 32\%) \approx \mathbf{5.400 \text{ EUR/ha}},$$

necoerenta cu rezultatul analizei de piata actuale, dar orientata catre perspectiva de crestere pe termen scurt si mediu a preturilor terenurilor arabile din Romania.

### **Evaluarea terenului prin capitalizarea venitului net din exploatarea agricola**

Dupa cum rezulta din articolul de presa prezentat in Anexa J, nivelul arendei in anul 2013 este cuprins intre 400 ... 500 kg/ha, echivalent cu 390 RON/ha, respectiv 90 EUR/ha, la pretul actual al graului de la fermieri, de 950 RON/tona.

Evaluarea terenului prin aceasta abordare se face in urmatoarele ipoteze :

- o Venitul net anual (dupa impozitare):  $390 \text{ RON/ha} \times (1 - 16\%) \approx 330 \text{ RON/ha}$ .
- o 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 :

$$330 \text{ RON/ha} \text{ si an} / 4\% \text{ pe an} = 8.250 \text{ RON/ha},$$

echivalenta cu:

$$8.250 \text{ RON/ha} / 4,4306 \text{ RON/EUR (31.10.2013)} \approx \mathbf{1.900 \text{ EUR/ha}},$$

coerenta cu rezultatul analizei de piata actuale.



## Asimilarea cu valoarea orientativa a terenului indicata de Ghidul notarial

Ghidul Camerei Notarilor Publici – Brasov cu valorile de piata orientative ale proprietatilor imobiliare din jud. Covasna - 2013 (Anexa K) indică pentru terenuri extravilane agricole plane, situate in depresiunea Sf. Gheorghe – Tg. Secuiesc si in apropierea cailor rutiere de acces **valoarea de piata orientativa de 2.340 EUR/ha**, coerenta cu rezultatul analizei de piata actuale.

### Concilierea valorilor evaluate

Valorile evaluate pentru teren prin cele trei metode se prezinta centralizat astfel :

Metoda de evaluare	Valoarea evaluata (EUR/ha)	Mentiuni
Analiza de piata	2.350	Valoare medie
<b>Comparatia cu ofertele de vanzare</b>	<b>5.400</b>	
Capitalizarea venitului net din exploatarea agricola	1.900	
Asimilarea cu valoarea orientativa indicata de Ghidul Camerei Notarilor Publici	2.340	Valoare orientativa

In opinia evaluatorului, valoarea terenului care face obiectul prezentei evaluari este cel mai bine indicata de rezultatul superior al metodei de evaluare prin comparatie cu ofertele de vanzare, echivalent cu 5.400 EUR/ha, respectiv valoarea totala:

$$0,29 \text{ ha} \times 5.400 \text{ EUR/ha} \times 4,4306 \text{ RON/EUR (31.10.2013)} = \mathbf{6.940 \text{ RON.}}$$

Tranzactionarea terenurilor agricole (neconstruibile) este o operatiune scutita de TVA. Art. 37, alin. (6) din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal prevede că "... calificarea unui teren drept teren constructibil sau teren cu alta destinatie, la momentul vanzarii sale de catre proprietar, rezulta din certificatul de urbanism".

## 7.2 Evaluarea echipamentelor tehnologice si a mobilierului

Evaluarea bunurilor s-a realizat prin abordarea pe costuri de inlocuire dupa cum urmeaza :

- Actualizarea valorilor de inventar a bunurilor s-a realizat prin multiplicarea preturilor de achizitie cu coeficientii inflatiei valutare intre data raportarii si data inregistrarii acestora in evidenta contabila a societatii comerciale debitoare
- Estimarea deprecierei cumulate ( $D_c$ ) prin cumpunerea urmatoarelor factori :
  - *Deteriorare fizica* ( $D_f$ ) estimata in functie de starea tehnica efectiva a bunurilor constatata pe teren de catre reprezentantii evaluatorului precum si duratei normale de utilizare a fiecarui bun in parte;
  - *Depreciere economica* ( $D_e$ ) estimata la cota fixa de 50% pe baza conditiilor de vanzare fortata in prezentul proces de faliment al societatii debitoare precum si a efectului negativ al actualei crize economice ;
  - *Depreciere tehnologica* ( $D_t$ ) estimata la cota variabila de 20%-30% datorata nivelului tehnologic depasit al bunurilor (uzura morala) ;

Deprecierea valorica cumulata rezulta din formula:

$$D_c = 1 - (1 - D_f) \times (1 - D_e) \times (1 - D_t)$$

- Calcularea valorii evaluate prin corectarea valorii de inlocuire cu deprecierea cumulata ( $D_c$ ) stabilita pentru fiecare bun in parte conform relatiei :

$$V_{eval} = V_{act} \times (1 - D_c)$$

In aceste conditii valoarea bunurilor supuse evaluarii (echipamente tehnologice si mobilier) este de **29.100 lei** (exclusiv TVA) la data de referinta a evaluarii (31.10.2013).

\*

### 7.3 Evaluarea stocului de materiale

Analiza pietei deșeurilor feroase releva următoarele caracteristici principale:

- Conectarea la piața internațională. Potrivit sursei “MetalPrices.com”, în trim. II – 2013 prețul mediu al zonei sud-est europene a fost de 473 USD/tona (375 EUR/tona).
- Marea variabilitate a prețului pe termen scurt. Tendința actuală a prețurilor pe piața fierului vechi este de scădere moderată, o cauză fiind declinul industriei siderurgice, cu referire specială la închiderea întreprinderilor din grupul “Mechel”. Aceasta face ca, de cele mai multe ori, ofertele să nu cuprindă prețurile de achiziționare, care au o marjă foarte mare, cuprinsă între 400 și 900 RON/tona, în funcție de sortiment (sursa: “Economica.net” – 23.07.2013). Pentru prudenta prezentei evaluări, rezultatul a fost stabilit prin includerea unui factor economic (extern), care cuantifică opinia evaluatorului față de riscul scăderii rapide a prețului pe piața locală a fierului vechi.
- Factorii sistematici de influență asupra prețurilor sunt:
  - Cantitatea (mică, intermediară, mare). Materialul la care se referă prezenta evaluare este în cantitate intermediară.
  - Calitatea, respectiv pregătirea fierului vechi pentru reciclare. Materialul la care se referă prezenta evaluare este nepregătit, ceea ce face necesare operațiuni suplimentare de dezmembrare, debitare și compactare, ale căror costuri grevează asupra valorii de recuperare raportate.
- Caracterul speculativ, generat de achizitorii intermediari. Există trei niveluri de structurare a operatorilor pe piața de achiziții a fierului vechi: achizitorii primari, intermediari și finali (combinat siderurgice din țară sau operatori în Portul Constanța, care este cea mai mare poartă de export). Costurile de recuperare însumează profiturile de pe lanțul achizitorilor intermediari. Obiectivizarea și optimizarea prețurilor se poate realiza prin tranzacționarea pe o piață reglementată, precum Bursa Română de Marfuri (BRM).

Pentru scopul prezentei evaluari au fost selectionate tranzactii efective certe si oferte de vanzare sau cumparare de fier vechi, actuale, esalonate valoric dupa cum urmeaza:

Categoría	Preturi (RON/tona)																			Cantitate	Agent economic
	500	550	600	650	700	750	800	850	900	950	1.000	1.050	1.100	1.150	1.200	1.250	1.300	1.350	1.400		
Tranzactii efective certe																				Intermediara	S.C. in faliment
																				Intermediara si mare	BRM
Oferte de vanzare																				Mica	DGFP Galati
Oferte de cumparare																				Diverse cantitati	Achizitori primari promovati
Opinia evaluatorului																				Intermediara	S.C. BIOENERGY INDUSTRY S.R.L.

In opinia evaluatorului, **valoarea de recuperare neta a fierului vechi, in cantitati intermediare, preluate de achizitor de la locul de depozitare al vanzatorului, este cuprinsa intre 800 ... 900 RON/tona.** Aceasta opinie se bazeaza pe faptul ca intervalul de valori este inclus in zona mijlocie a preturilor efective de tranzactionare, precum si in zona superioara a ofertelor de vanzare si/sau de cumparare actuale.

In scopul raportarii unei valori individuale, se are in vedere riscul scaderii rapide a pretului pe piata locala a fierului vechi, pe termenul de valabilitate a prezentului raport de evaluare. In aceste conditii, **opinia evaluatorului este ca valoarea de recuperare neta a fierului vechi care face obiectul prezentei evaluari este de 850 RON/tona (0,85 RON/kg)**, echivalent cu cca. 190 EUR/tona.

Verificarea acestui rezultat se poate face prin estimarea costurilor de recuperare, constand in: dezmembrare, manipulare, transport, profitul brut al achizitorului, taxa de mediu etc., dupa cum urmeaza:

- o Pret mediu pe piata internationala: 375 EUR/tona
- o Valoare de recuperare neta evaluata: 190 EUR/tona

Rezulta ca ponderea costurilor de recuperare in valoarea de recuperare bruta este:

$$(375 \text{ EUR/tona} - 190 \text{ EUR/tona}) / 375 \text{ EUR/tona} \approx \underline{50\%},$$

coerenta cu rezultatul analizei prin costuri a activitatii specifice de recuperare a materialelor re folosibile.

Caracteristicile relevante ale materialului rezultat in urma casarii bunurilor evaluate sunt:

- Preponderenta materialului feros (fier vechi). Componentele din alte materiale (neferoase) se asimileaza din punct de vedere valoric prin utilizarea sintagmei “echivalent fier vechi”
- Oferirea spre vanzare la locul actual de depozitare. Aceasta face necesare operatiuni de manipulare (incarcare, descarcare) si transport de la locul actual de depozitare (la vanzator) la depozitul achizitorului, care reprezinta o alta parte semnificativa a costurilor de recuperare.

## 8. CONCLUZIE

Rezultatul evaluării bunurilor din patrimoniul S.C. BIOENERGY INDUSTRY S.R.L. (societate comercială în faliment), se prezintă astfel, la data de referință 31.10.2013 :

Nr. crt.	Denumire	Valoare evaluată (lei) (exclusiv TVA)	Mențiuni
1	Teren arabil extravilan (2.900 mp)	6.940	
Subtotal teren		<b>6.940</b>	
2	Instalație pirogenare	4.840	
3	Tablou electric instalație pirogenare		
4	Centrală termică Pelleti Iris C Piatra	340	Lipsa componente
5	Circular profesional	4.890	
6	Mășină frezat profile	7.250	
7	Strung paralel de precizie	6.340	
8	Strung SH 630*2000	180	
9	Mășină de îndreptat Jointer 200JET	970	
10	Mășină de frezat cu ax superior R60	2.450	
11	Dispozitiv frezat lemn pt. îmbinare	1.690	
Subtotal echipamente tehnologice		<b>28.950</b>	
12	Set canapea + 2 fotolii	150	Deteriorat
Subtotal mobilier		<b>150</b>	
13	Stoc de materiale	0,85 lei / kg	Nota *
TOTAL		<b>36.040</b>	<i>Exclusiv stocul de materiale</i>

Nota \*: Cu privire la stocul de materiale, având în vedere marea diversitate sorto-tipo-dimensională dar și cantitatea pe sortiment mică, opinia evaluatorului este că bunurile sunt valorificabile numai ca deseuri feroase. Stabilirea cantității efective de material recuperabil va fi posibilă la momentul vânzării. În aceste condiții rezultatul evaluării stocului de materiale se prezintă în formă unitară (lei/kg).

EVALUAREA DETALIATA A BUNURILOR APARTINAND S.C. BIOENERGY INDUSTRY S.R.L. LA DATA DE 31.10.2013

Nr. crt.	Denumire	Vechime (ani)	Valoare de inventar (lei)	Valoare actualizata (lei)	Deteriorare fizica	Depreciere economica	Depreciere tehnologica	Depreciere cumulata	Valoare evaluata (lei)	Mentiuni
1	Teren arabil extravilan (2.900 mp)	-	-	-	-	-	-	-	6.940	Evaluare detaliata la cap. 7.1
	<b>Subtotal teren</b>								<b>6.940</b>	
2	Instalatie pirogenare	8	47.529,60	58.081	0,76	0,50	0,30	0,92	4.840	
3	Tablou electric instalatie pirogenare									
4	Centrala termica Pellet Iris C Piatra	8	4.000,00	4.888	0,80	0,50	0,30	0,93	340	Lipsa componente
5	Circular profesional	8	48.051,50	58.719	0,76	0,50	0,30	0,92	4.890	
6	Masina frezat profile	8	71.187,47	86.991	0,76	0,50	0,30	0,92	7.250	
7	Strung paralel de precizie	8	62.288,83	76.117	0,76	0,50	0,30	0,92	6.340	
8	Strung SH 630*2000	8	1.771,90	2.165	0,76	0,50	0,30	0,92	180	
9	Masina de indreptat Jointer 200JET	8	9.530,00	11.646	0,76	0,50	0,30	0,92	970	
10	Masina de frezat cu ax superior R60	8	24.060,00	29.401	0,76	0,50	0,30	0,92	2.450	
11	Dispozitiv frezat lemn pt. imbinare	8	16.550,00	20.224	0,76	0,50	0,30	0,92	1.690	
	<b>Subtotal echipamente tehnologice</b>		<b>284.969,30</b>	<b>348.232</b>	<b>0,78</b>	<b>0,50</b>	<b>0,30</b>	<b>0,92</b>	<b>28.950</b>	
12	Set canapea + 2 fotolii	8	651,88	797	0,53	0,50	0,20	0,81	150	Deteriorat
	<b>Subtotal mobilier</b>		<b>651,88</b>	<b>797</b>	<b>0,53</b>	<b>0,50</b>	<b>0,20</b>	<b>0,81</b>	<b>150</b>	
13	Stoc de materiale	-	-	-	-	-	-	-	0,85 lei/kg	Evaluare detaliata la cap. 7.3
	<b>Subtotal materiale</b>								<b>0,85 lei/kg</b>	
	<b>TOTAL</b>								<b>36.040</b>	<b>Exclusiv stocul de materiale</b>

# ANEXE





Imagini ©2013 Cnes/Spot Image, DigitalGlobe, Landsat, Date hartă ©2013 Google - Condiții de utilizare

Sistem de coordonate: Stereo '70 ▾

Nord Stereo '70:	484717
Est Stereo '70:	572872

[Calculeaza](#) [Inapoi](#)



S-a cerut autentificarea prezentului contract:

## CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE

Intre subsemnatii:

- **DABIJA DOREL**, cetatean roman, domiciliat in Com. Hărman, Sat Hărman, str. Gării nr.724, jud. Braşov, identificat cu CI seria BV nr.559843/2008 eliberata de SPCLEP Braşov, CNP1621002080028 si **DABIJA MARGARETA**, cetatean roman, cu acelasi domiciliu, identificata cu CI seria BV nr.559846/2008 eliberata de SPCLEP Braşov, CNP2640615080039, prin mandatar **ILIESCU GELU SILVIU**, cetatean roman, domiciliat in Bucuresti, str.Brailita nr.5, bl.V10, sc.1, et.3, ap.10, identificat cu CI seria RT nr.598723 eliberata de SPCEP Mun. Bucuresti la data de 11.09.2008, CNP 1731028274782, in baza procurii autentificate sub nr.238/24.03.2009 de BNP Stamate Roxana Daniela, cu sediul in Sf. Gheorghe, Bld. Grigore Balan, nr.16, bl.18, sc.O, ap.2, jud.Covasna, in calitate de vanzatori si

- **SC BIOENERGY INDUSTRY SRL**, cu sediul in Oraş Mihăileşti, Complex Agrozootehnic, jud. Giurgiu, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J52/437/25.11.2003, CUI15936209, prin asociat si administrator **RADU SEBASTIAN**, cetatean roman, domiciliat in Bucuresti, Ale. Callatis nr.3, bl.A14, sc.B, et.1, ap.21, sector 6, identificat cu CI seria RX nr.340570 eliberata de SPCEP S1 biroul nr.5 la data de 26.07.2005, CNP1460824400436, in calitate de cumparatoare, imputernicit in baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr.5/30.03.2009, a intervenit prezentul act de vanzare-cumparare, in urmatoarele conditii:

Noi, **DABIJA DOREL** si **DABIJA MARGARETA** prin mandatar **ILIESCU GELU SILVIU**, vindem **SC BIOENERGY INDUSTRY SRL**, terenul arabil identificat la A+1, in suprafata de 2.900mp, tarlăua 15, parcela 54/2/1, situat in extravilanul Com. Reci, jud. Covasna.

Imobilul este identificat cadastral cu nr. 9323, intabulat in CF nr. 23183 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.1872) a localitatii Reci, cu Incheierea nr.18978/14.08.2008 eliberata de OCPI Covasna, BCPI Sf. Gheorghe.

Noi, vanzatorii, am dobandit imobilul, prin cumparare, in timpul casatoriei, conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 384/13.08.2008 la BNP Stamate Roxana Daniela, cu sediul in Sf. Gheorghe, Bld. Grigore Balan, nr.16, bl.18, sc.O, ap.2, jud.Covasna, de la Pal Lenke, care la randul ei dobandise prin mostenire conform actului nr.94/2003, partaj act nr.1107/2003 ca bun propriu, conform celor de sub B2 cu incheierea nr.15956/2008 din cartea funciara.

Noi, vanzatorii prin mandatar, declaram pe proprie raspundere, cunoscand dispoz.art.292 si art.215 Cod penal ca nu am instrainat terenul ce formeaza obiectul prezentului contract, nu a fost scos din circuitul civil, nu este in litigiu pe rolul nici unei instante judecatoresti si nu a fost trecut in proprietatea statului in temeiul vreunui act normativ de trecere in proprietate publica, aflandu-se in mod legal si continuu in proprietatea si posesia noastra de la data dobandirii si pana in prezent, nu este grevat de sarcini si servituti, ceea ce nu exonereaza vanzatorii de raspunderea pentru evictiune prevazuta de art.1337 Cod Civil.Pentru prezenta instrainare a fost emis Extrasul de Carte Funciara pentru autentificare nr. 6066/24.03.2009 eliberat de OCPI Covasna, BCPI Sf. Gheorghe.

Taxele si impozitele catre stat sunt suportate de vanzatori până la data autentificării prezentului contract, conform Certificatului de atestare fiscala nr. 191/25.03.2009 eliberat de

Directia de Taxe si Impozite a Primariei Com. Reci, iar de la aceasta data privesc p  
cumparator care suporta si taxele cu privire la autentificare prezentului in scris.

Transmisiunea de drept, de fapt si intrarea in posesie a proprietatii are loc fara nici o  
alta formalitate din momentul autentificarii prezentului contract.

Noi, partile contractante, declaram pe proprie raspundere ca pretul real al ac  
vanzari este de 130.000 Euro, echivalentul a 552.2  
(cincisutecincizecisisidoisidouasutenouazecisidoilei) la un curs de 4,2484 lei/Euro, publicat de  
BNR, suma pe care noi vanzatorii prin mandatar, o vom primi in termen de 48 de ore de  
astazi, data autentificarii, prezentului contract.

SC BIOENERGY INDUSTRY SRL, prin administrator RADU SEBASTIAN in calitate  
de cumparatoare, declar ca am cumparat de la dl. DABIJA DOREL si DABIJA  
MARGARETA prin mandatar ILIESCU GELU SILVIU, imobilul descris mai sus la pretul de  
130.000 Euro, echivalentul a 552.292lei (cincisutecincizecisisidoisidouasutenouazecisidoilei) la  
un curs de 4,2484 lei/Euro, publicat de BNR, suma pe care eu cumparatoarea, prin  
administrator, o voi achita vânzătorilor, prin mandatar, in termen de 48 de ore de astazi data  
autentificarii prezentului contract.

In cazul de neplata la termenul convenit, actul se desfiinteaza de plin drept, fara  
somatic, fara punere in intarziere si fara alta formalitate prealabila

Cunosc situatia juridica si de fapt a imobilului ce se instraineaza, am luat cunostinta  
de declaratia vanzatorilor, prin mandatar, ca imobilul nu este in litigiu pe rolul nici unei  
instante judecatoresti, nu a fost instrainat, nu a fost trecut in proprietatea statului prin vreun  
act normativ, nu face obiectul unor revendicari, nu este vandut, schimbat sau ipotecat, nu  
este grevat de sarcini si servituti, ceea ce nu exonereaza vanzatorii de raspunderea pentru  
evictiune prevazuta de art.1337 Cod Civil. Pentru prezenta instrainare a fost emis Extrasul de  
Carte Funciara pentru autentificare nr. 6066/24.03.2009 eliberat de OCPI Covasna, BCPI Sf.  
Gheorghe.

Cu ocazia redactarii prezentului contract, noua partilor, ni s-au pus in vedere  
dispozitiile Legii nr.241/2005 privind evaziunea fiscala, cu privire la nedeclararea reala a  
pretului si consecintele civile si penale ce decurg din nerespectarea acestora.

In temeiul art.56 alin.1 din Legea nr.7/1996 modificata prin Legea nr.499/2004 si  
Legea nr. 247/2005, Biroul Notarial va solicita inscrierea tabulara in Registrul de Carte  
Funciara.

Redactat, dactilografiat si autentificat la Biroul Notarului Public FLORINA DOBRE in 7  
exemplare, astazi, data autentificarii prezentului act, din care ni s-au eliberat 6 exemplare.

Anexe din Arhiva Biroului Notarial:

-Extrasul de Carte Funciara funciara nr. 6066/24.03.2009 eliberat de O.C.P.I.Covasna, BCPI Sf.  
Gheorghe-fax

-Certificatul de atestare fiscala nr. 191/25.03.2009 eliberat de DALT Com. Reci - original

-Contract de vanzare cumparare aut. sub nr. 384/13.08.2008 la BNP Stamate Roxana Daniela, cu  
sediul in Sf. Gheorghe, Bld. Grigore Balan, nr.16, bl.18, sc.O, ap.2, jud.Covasna -copie

-Procura aut. sub nr.238/24.03.2009 la BNP STAMATE ROXANA DANIELA-original

VANZATORI  
prin mandatar

CUMPARATOR  
prin asociat si  
administrator





NOTARUL PUBLIC FLORINA DOBRE  
Bucuresti, Calea Victoriei nr.1-5, sc.B, et.2, ap.43, sector 3  
Inregistrat ca operator de date personale sub nr.1660

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 643  
Anul 2009 luna MARTIE ziua 30

In fata mea, FLORINA DOBRE, Notar Public, la sediul biroului din Calea Victoriei nr.1-5, sc.B, et.2, ap.43, sector 3, s-au prezentat:

- ILIESCU GELU SILVIU, domiciliat in Bucuresti, str.Brailita nr.5, bl.V10, sc.1, et.3, ap.10, identificat cu CI seria RT nr.598723 eliberata de SPCEP Mun. Bucuresti la data de 11.09.2008, CNP 1731028274782, in calitate de mandatar al dl. DABIJA DOREL, domiciliat in Com. Hărman, Sat Hărman, str. Gării nr.724, jud. Braşov si DABIJA MARGARETA, cu acelasi domiciliu, in baza procurii autentificate sub nr.238/24.03.2009 de BNP Stamate Roxana Daniela, cu sediul in Sf. Gheorghe, Bld. Grigore Balan, nr.16, bl.18, sc.O, ap.2, jud.Covasna

- RADU SEBASTIAN, domiciliat in Bucuresti, Ale. Callatis nr.3, bl.A14, sc.B, et.1, ap.21, sector 6, identificat cu CI seria RX nr.340570 eliberata de SPCEP S1 biroul nr.5 la data de 26.07.2005, CNP1460824400436, in calitate de asociat si administrator al SC BIOENERGY INDUSTRY SRL, cu sediul in Oraş Mihăileşti, Complex Agrozootehnic, jud. Giurgiu, inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J52/437/25.11.2003, CUI15936209, imputernicit in baza Hotararii Adunarii Generale a Asociatilor nr.5/30.03.2009

care dupa citirea actului au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele lui.

In temeiul art.8 lit.b din Legea nr.36/1995, cu modificarile si completarile ulterioare, SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.

S-au achitat 15.060 lei (cate 7.530 lei pentru fiecare codevalmaş) cu chit nr. 419 /30.03.2009, reprezentand impozit pe venituri din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal incasat de notarii publici potrivit prevederilor art.77<sup>A</sup> din O.U.G. nr.106/2007 pentru modificarea si completarea Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal. S-au perceput 6.783 lei, din care 5.700 lei onorariul si 1.083 lei TVA, cu chit nr. 1011 /30.03.2009. S-au achitat 2.765 lei reprezentand taxa ANCPI cu chit nr. 198 /30.03.2009.

NOTAR PUBLIC,  
FLORINA DOBRE



**Amplasamentul terenului**

» Amplasamentul terenului atat din punct de vedere urbanistic cat si din punct de vedere al retelelor edilitare este un aspect foarte important, deoarece foarte multi proprietari, dupa achizitia terenului au realizat ca defapt nu pot construi pe el.» Foarte multi dintre cumparatori se lasa pacaliti de faptul ca, daca langa

terenul sau, mai sunt construite si alte case, sigur vor putea construi si ei. Ei bine nu este chiar asa. Daca limita intravilanului din P.U.G. (Plan Urbanistic General) se opreste fix pe limita voastra de proprietate, in acest caz trebuie sa stiti ca nu veti putea scoate Autorizatie de Construire.

» Un alt aspect foarte important este acela ca trebuie sa stiti cu siguranta daca terenul pe care vi-l prezinta vanzatorul chiar este acela. Poate sa vi se para ciudat dar sunt destui cumparatori care au cumparat in acte ceva si s-au trezit cu altceva in realitate. De aceea este recomandat ca inainte de cumpararea terenului sa mergeti impreuna cu vanzatorul si cu un inginer topometrist pentru a verifica corectitudinea amplasamentului terenului, limitele de proprietate si forma acestuia.

» Si forma si dimensiunile terenului sunt importante deoarece pentru terenurile cu o latime mai mica de 10 m trebuie elaborat un P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) inainte de eliberarea Autorizatiei de Construire, iar pentru terenurile cu o suprafata mai mica de 150 de mp nu se elibereaza Autorizatie de Construire. » Un teren mic nu-ti va da libertatea de a putea amplasa viitoarea constructie in orice pozitie iti vei dori, de aceea va recomandam sa consultati un arhitect pentru a va sfatui daca viitoarea voastra casa se va integra bine pe amplasamentul pe care doriti sa-l achizitionati.

» Deasemenea trebuie sa stiti ca pentru anumite amplasamente ale terenului, conform Regulamentului General de Urbanism HG 525/96, exista niste restrictii de emitere a autorizatiei de construire, cum ar fi:- zona de protectie fata de lacuri - 100 m;- **zona de protectie C.F.R. - 100m** (se poate construi cu avizul C.F.R.);- daca terenul se afla in vecinatatea unui aeroport sau a unui culoar de zbor, veti avea nevoie de avizul Ministerului de Transporturi;- in cazul retelelor de gaz de inalta presiune distanta fata de constructiile din categoria de importanta C este de 200m;- in cazul retelelor electrice avem, ~ linie aeriana de f. inalta tensiune 400 kV - culoar min. 60m; ~ linie aeriana de inalta tensiune 200,110 kV - culoar min. 50m; ~ linie aeriana de medie tensiune mai mare de 20 kV - culoar min.30m; ~ linie aeriana de medie tensiune de 20 kV - culoar min. 12m;

» Daca din fericire pentru tine ai constatat ca nu te afli sub incidenta niciuneia din restrictiile sau situatiile de mai sus, urmatorul pas este sa verifici ce retele edilitare ai in preajma terenului. » Datorita amplasamentului fata de retelele edilitare un teren va implica

costuri mai mari sau mai mici in functie de distanta dintre amplasament si retele. Toate acestea vor influenta costul final de investitie a casei.» Pentru racordarea casei la utilitati o sa trebuiasca sa va pregatiti de o

noua runda de birocrație, proiecte, avize si noi taxe de platit. Procesul va dura cel putin cateva luni de zile, in care, va trebui sa aveti multa multa rabdare, deoarece veti da peste inspectori de zona "dificili", functionari care iti vor prelucra dosarul intr-un ritm specific lor si cateodata, peste vecini, carora va trebui sa le platiti cota parte la retea pe care ei au facut-o.» Daca in zona in care aveti terenul exista toate utilitatile necesare, cheltuielile pentru a va putea folosi de ele ar fi aproximativ urmatoarele: - bransament apa + racord canalizare: 1000 - 3000 lei; - racordul electric: 1400 - 10000 lei; - bransament retea gaz: 1200 - 10000 lei.» Dupa cum am amintit si mai sus, costurile variaza in functie de distanta dintre proprietatea voastra si utilitati. De aceea trebuie sa va ganditi foarte bine inainte de achizitia terenului pentru ca s-ar putea sa achizitionati ieftin terenul dar sa va coste mult utilitatile.

» Incercati sa puneti in balanta toate aceste lucruri: pret teren, amplasament, forma, distante fata de utilitati, cale de acces, etc. si sigur nu veti da gres in alegerea ideala a terenului. Succes!



Nr. ordine	20546
Ziua	05
Luna	09
Anul	2011

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară COVASNA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sfântu Gheorghe**  
**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA**  
**pentru**  
**INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avers)**

TEREN extravilan  
Adresa: -

CARTE FUNCIARA NR. 23182  
Comuna/Oras/Municipiu: Reci  
Rt. CF vechi, Nr. 187

Nr. CF	Nr. cadastral / Topografic	Suprafata (mp)	Destinatie / Utilizare
A1	CAO. 9323 Top. -	2900	

**B. Partea II. (Foale de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 23182  
Comuna/Oras/Municipiu: Reci  
Rt. CF vechi, Nr. 187

Nr. CF	Data înscrierii la proprietate	Provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1872	Obiectul / Referinta
2	7224 / 07.04.2009		Act act notariul, contract de vânzare-cumpărare 643, 30.03.2009, emis de S.N.P. DOBRE FLORINA, declaratie autorizată sub nr.771/2009 de S.N.P. Dobro Florina Instabilare drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Convenie, cota actuala 1 / 1 I. S.C. BIOENERGY INDUSTRY S.R.L. MIHAI ESTI - COMPLEX AGROZOOOTEHNIC JUDEȚUL GIURGIU

**C. Partea III. (Foale de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 23182  
Comuna/Oras/Municipiu: Reci  
Rt. CF vechi, Nr. 187

Nr. CF	Data înscrierii la sarcini	Provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 1872	Obiectul / Referinta
NU SUNT			



276

### S DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral <b>2123</b>	Suprafata masurata 2900 mp	Adresa imobilului extr. Recl. T. 15 A. 5422/1
------------------------------	-------------------------------	--

Carea Funciara	UAT	Recl
A. Date referitoare la teren		
Nr. parcella	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
1	2900	Neinregistrat.
Total	2900	

Cod const.	Suprafata const. la sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
B. Date referitoare la constructii		
Total		

**INVENTAR DE COORDONATE**

Sistem de proiectie STEREO 70

Pct.	N (m)	E (m)
1	484556.260	572789.727
2	484687.963	572782.255
3	484674.181	572871.508
4	484694.311	572863.561

Data: \_\_\_\_\_

ing. d. s. col. **Fogaru Bogdan**

Se confirma suprafata din masuratori, si introducerea imobilului in baza de date.

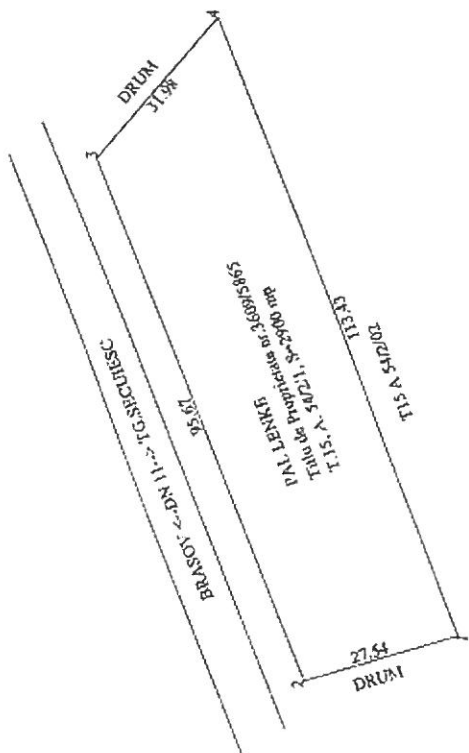
Ofticiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara COVASNA

Nume si prenume: Pop Luciu Aurel *Luciu*

Funcția: Contabil LA 1596 *1596*

Suprafata masurata = 2900 mp

Suprafata din act = 2900 mp



*(Handwritten signature)*



## PREȚUL TERENULUI AGRICOL ÎN FUNCȚIE DE REGIUNE



Harta prețurilor la terenurile agricole

## De vanzare 14000m2 teren arabil — Covasna

**L 50.000**  
Preț

**16 Apr 2013**  
Data Postării

### Adaugă detalii

De vanzare 14000m2 teren arabil in comuna Reci, jud. covasna

Preț negociabil: 50 000 RON

Telefon: 0769176415

♥ Adăugare la favorite

↻ Partajează acest anunț

**ivanlevente**

Covasna, Covasna, România

Covasna, Comuna reci

Comuna Reci

[Alte anunțuri ale utilizatorului](#)

☎ 0769176415

**Răspundeți la anunț**



[Vizualizează harta mărită](#)

## 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)

## VALORI ORIENTATIVE ALE TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN ÎN JUDEȚUL COVASNA

Nr. Crt.	Județul	Zona	Valoare de piață - EURO/ha				
			Criterii de particularizare teren				
			Teren arabil plan situat în apropierea localității și a căilor rutiere de acces	Teren arabil situat în pantă sau la distanță de căi bune de acces	Teren agricol fâneață	Teren agricol pășune	Teren agricol (plantație de pomi fructiferi, arbuști)
1	Covasna	Zona I	2.340	960	690	575	9.400
		Zona II	936	680	410	320	7.650

- În zona I sunt cuprinse terenurile agricole din localitățile din depresiunea Sfântul Gheorghe – Târgu Secuiesc, Văile Oltului și Râului Negru.

- În zona a II-a sunt cuprinse terenurile agricole din zona de deal și submontană din localitățile învecinate cu județele Buzău, Vrancea, Bacău și Harghita precum și zona Baraolt.

# **ANEXA L**

## **Descriere fotografica**







