ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 79.028 m.p., identificat cu nr. cadastral 214714, înscris în CF Nr. 214714 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, în favoarea Societății PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 408947/1 din 21.11.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 408947/2 din 21.11.2022, întocmit de către Direcţia Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 79.028 m.p., identificat cu nr. cadastral 214714, înscris în CF Nr. 214714 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, în favoarea Societății PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.;

Având în vedere scrisoarea de intenție formulată de către Societatea PRESS GLASS HOLDING S.A. nr. 880/22.06.2022 prin care a solicitat Administratorului Parcului Industrial EUROBUSINESS IV concesionarea unei suprafețe de teren în vederea construirii unei clădiri, având suprafața de aproximativ 80.000 mp, destinată prelucrării și fasonării sticlei plate;

Luând în considerare faptul că bunul imobil constând în teren cu suprafața de 79.028 mp., înscris în C.F. nr. 214714 – Oradea, se află în proprietatea privată a Municipiului Oradea;

Ținând cont de MINUTA aferentă negocierii directe Nr.1474/03.11.2022, desfășurată între Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.;

Luând în considerare prevederile Regulamentului de funcționarea a Parcului Industrial Eurobusiness IV aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.833 din 29.09.2022;

Având în vedere prevederile O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice;

Conform prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

Văzând proiectul de hotărâre şi avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza art. art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ş t e:

Art.1. Însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA: teren în suprafață de 79.028 mp, identificat cu număr cadastral 214714, înscris în C.F. nr. 214714 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere directă, la 23 EURO/mp, fără TVA.

Art.2. Aprobarea rezultatelor negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., conform anexei reprezentate de Minuta nr.1474/03.11.2022.

Art.3. Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 79.028 m.p., identificat cu nr. cadastral 214714, înscris în CF Nr. 214714 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, în favoarea Societății PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

Art.4. Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 79.028 mp, la prețul de 35 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr. cadastral 214714, înscris în CF Nr. 214714 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, care este de 2.765.980 Euro, fără TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de 110.639,2 Euro/an, fără TVA.

Art.5. Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către MUNICIPIUL ORADEA în favoarea Societății PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 79.028 mp de sub nr. cadastral 214714, înscris în C.F. nr. 214714 – Oradea, conform Anexei nr.2.

Art.6. Aprobarea conținutului Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ Oradea S.A. și Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., conform Anexei nr.3.

Art.7. Aprobarea încheierii de către părțile implicate a Contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr.2 – nr.3, mandatarea Primarului Municipiului Oradea, pentru semnarea acestora.

Art.8. Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV, raportat la terenul în suprafață totală de 79.028 m.p. de sub nr. cadastral 214714, înscris în C.F. nr. 214714 – Oradea, să semneze Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexei Nr.3.

Art.9. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Direcţiei Patrimoniu Imobiliar.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului judeţului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar;
- AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ Oradea S.A, prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar;
- Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Filimon Teofil-Laviniu

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

Oradea, 24 noiembrie 2022
Nr. 1082

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru"

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Anexa nr.1 la H.C.L. nr.1082 din 24.11.2022

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE IEȘIRE Nr. 1464
Ziua 01 Luna 11 Anul 2022.

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 214714 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA, zona str. Corneliu Baba

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Noiembrie 2022

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare situate în Mun. Oradea, zona str. Corneliu Baba, in incinta Eurobusiness Parc Oradea IV, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 214714 Oradea avand nr.cad. 214714 in suprafata de 79.028 mp din proprietatea Muncipiului Oradea.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan, vă comunic următoarele:

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan compus din parcela in suprafata de 79.028 mp înscrisa în Extrasul de Carte Funciara nr. 214714 Oradea avand nr.cad. 214714, din proprietatea Municipiului Oradea, situat in Oradea, zona str. Corneliu Baba, in incinta Eurobusiness Parc Oradea IV, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea IV, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9134 LEI, valabil la data de 01.11.2022
- Data evaluarii: 01.11.2022
- Data inspectiei: 01.11.2022
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.
- In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata fara TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea IV, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara nr. 214714 Oradea avand nr.cad. 214714 in suprafata de 79.028 mp, la:

8.930.812 LEI echivalent a 1.817.644 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9134 LEI**, din data de **01.11.2022.**

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII
I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea şi competența evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a destinatarului raportului
I.3 Scopul evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura şi sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformității evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului
II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea constructiilor - NU
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Analiza ofertei
Echilibrul pieței. Previziuni
IV. ABORDAREA IN EVALUARE Si RATIONAMENTUL
IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe (abordarea prin piata)
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2022

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăţi imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", si "Evaluari de intreprinderi".
Date de identificare ale evaluatorului:
Oraşul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16
Telefon: 0729.831.001 E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

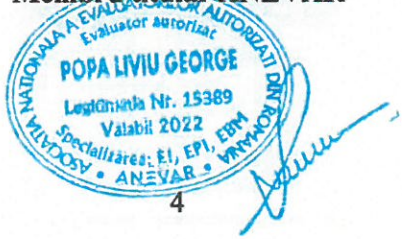
Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
3. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziţia evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează - **AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A** în calitate de **client, destinatar si utilizator desemnat.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării
Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii .

I.4 Identificarea proprietatilor
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 214714 Oradea, avand nr.cad. 214714 in suprafata de 79.028 mp din proprietatea Municipiului Oradea, situat in Mun. Oradea, zona str. Corneliu Baba, in incinta Eurobusiness Parc Oradea IV, judetul Bihor.

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii - Valoarea de piata.
„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Avand in vedere ipotezele speciale din prezentul raport de evaluare, valoarea estimata tinde spre un tip de valoare speciala.

„**Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deţinerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă. Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alţi cumpărători de pe piaţă. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piaţă cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, şi nu un anumit cumpărător hotărât."
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, ipotezele speciale, tipul proprietăţii şi de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **01.11.2022**
Data inspecţiei: 01.11.2022
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9134 Lei/Euro.**

Data redactarii raportului: 01.11.2022

I.7 Moneda raportului
Opinia finala a evaluării este prezentata in moneda nationala - LEI si EURO (folosita foarte frecvent in tranzactiile de imobile).

I.8 Documentaţia necesară pentru efectuarea evaluării
Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Extrasul de Carte Funciara.

I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (Scara 1 :4000) ;
- Extras de Carte Funciara Nr. 214375 Oradea
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru Imobil cu nr.cad. 214375

Alte informaţii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referinţa al monedei naţionale;
- Publicaţii privind piaţa imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenţii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative
Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.

- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.
  Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara Nr. 214714 Oradea.La cererea utilizatorului desemnat, datele privind numarul Cartii Funciare, nr.cadastral si suprafata au fost preluate din Referatul de admitere dezembrare imobil din nr.cad. 214375. Evaluarea se realizeaza in aceasta ipoteza speciala.
- Suprafata considerata se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului.
- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluarii si terenul se evalueaza sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili in Eurobusiness Parc Oradea IV.
- Cu ocazia inspectiei, am constatat ca parcela cu nr.cad. 214714 este strabatuta de 2 linii de medie tensiune, acest aspect regasindu-se in diminuarea valorii de piata dat de regulamentul parcului Eurobusiness Parc Oradea IV.
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea IV, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:

Administratorul urmăreşte ca în Parcul Industrial să se desfăşoare cu preponderenţă următoarele activităţi

a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

b) afaceri, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;

c) distribuţie, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;
d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
e) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de servicii conexe şi anume: furnizarea utilităţilor, prestarea serviciilor de curăţenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentaţie publică, activităţile hoteliere, prestarea serviciilor de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea..

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, în principal, următoarele obligaţii:
a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;
b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie cu rezidenţii Parcului selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenţii în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;
e) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra unităţilor, infrastructurii exclusive şi infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;
j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/contractele de concesiune şi/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, în principal, următoarele drepturi:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament de Funcţionare;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;
d) să acorde dreptul de folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;
e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenţi ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora şi desfăşurării activităţii până la data finalizării investiţiei;
f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe, în contractele de administrare şi/sau în regulamentele proprii.
g) să beneficieze de un drept de preemţiune cu privire la Construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV Oradea

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenţilor Parcului le revin, în principal, următoarele obligaţii:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea şi începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unităţii aflate în folosinţă, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;
f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităţilor, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în ,incinta unităţii);
î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;
j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
k) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât – cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosinţă asupra unităţii şi/sau infrastructurii Parcului Industrial;
l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
n) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial;
p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial.
În situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul şi nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi.
r) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

In situaţia prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligaţiile prevăzute la pct.4.1. rezidenţilor le mai revin următoarele obligaţii:
a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinaţiei acesteia şi într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor şi intereselor Administratorului şi/sau ale celorlalţi rezidenţi;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfăşurarea activităţilor specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unităţii a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;

e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - ,activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.
4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenților le revin, în principal, următoarele drepturi:
a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 și a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 dintre Municipiul Oradea și Administrator;
b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezindenților;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 și a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 dintre Municipiul Oradea și Administrator

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. I.2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

I.12 Declararea conformităţii cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR - 2022, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinţă.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 214714 Oradea, avand nr.cad. 214714 in suprafata de 79.028 mp din proprietatea Municipiului Oradea, situat in Mun. Oradea, zona str. Corneliu Baba, in incinta Eurobusiness Parc Oradea IV, judetul Bihor.

Proprietar: MUNICIPIUL ORADEA.
Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

Documente anexate privind dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinţă etc.

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (Scara 1 :4000) ;

- Extras de Carte Funciara Nr. 214375 Oradea
- Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru Imobil cu nr.cad. 214375

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.
Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii Cartilor Funciare mentionate.

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

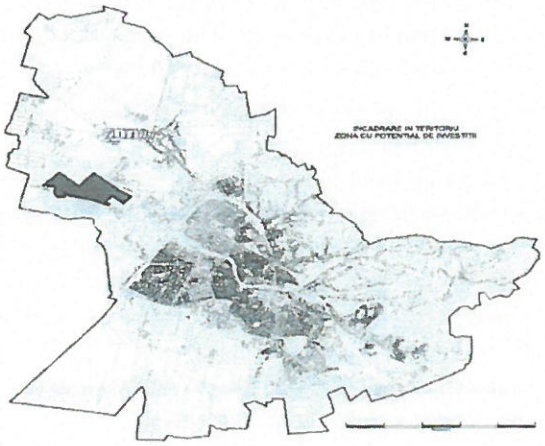
Oradea, municipiul reşedinţă de judeţ al Bihorului, este unul dintre importantele centre economice, sociale şi culturale din NV României, păstrându-şi aceste caracteristici de-a lungul istoriei. Oraşul este amplasat între dealurile care despart şi unifică într-un armonios mod Câmpia Crişanei şi terminaţiile cu aspect deluros ale Munţilor Apuseni. Situat pe malurile râului Crişul Repede, râu care desparte oraşul în aproape două jumătăţi egale, el este poarta de legătură cu lumea central şi vest europeană. În funcţie de principalele puncte cardinale, oraşul se află în extremitatea nord-vestică a României, la intersecţia paralelei de 47°03` latitudine nordică cu meridianul de 21°55`longitudine estică.

Aflat la aproximativ 10 km de Borş, cel mai mare punct de frontiera la graniţa de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între oraşele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafaţă de 11.556 ha.Oraşul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere a văii Crişului Repede spre arealul câmpiei joase, într-o zonă de contact între prelungirile Munţilor Apuseni şi extinsă Câmpie Banato-Crişană. Se afirmă ca zonă de trecere de la relieful deluros (Dealurile Vestice, Dealurile Oradiei şi Dealurile Gepişului), către cel de câmpie panonică. Topoclimatul oraşului este determinat de persistenţa acţiunii vânturilor de Vest. Avem de-a face aşadar cu o clima temperat-continentală cu influenţe oceanice.

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA IV

Parcul industrial este situat în zona industrială a oraşului, are reţea proprie de drumuri industriale şi este conectat la infrastructura publică de utilităţi: energie electrică, energie termică, canalizare, apă curentă, gaze naturale şi transport public până la amplasamentul parcului.

Terenul este intravilan, construibil cu specific industrial şi este integral proprietatea Municipiului Oradea.



Suprafeţele disponibile în parc după realizarea infrastructurii de drumuri şi utilităţi au fost împărţite pe două destinaţii: teren destinat serviciilor şi teren destinat activităţilor de producţie şi cercetare. AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA a urmărit ca în parc să se realizeze cu preponderenţă următoarele activităţi:

- **industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;**
- **afaceri**, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetaredezvoltare,

precum şi activităţi de administrare a afacerilor;

- **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;
- **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de **servicii conexe**: furnizare de utilităţi, curăţenie şi pază, servicii comerciale şi de alimentaţie publică, activităţi hoteliere, servicii de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, servicii de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

Parcul industrial EURO BUSINESS Oradea este o infrastructură de afaceri destinată susţinerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcţionarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilităţi publice să fie finanţată pe cheltuiala Primăriei municipiului Oradea în timp ce realizarea clădirilor necesare activităţilor de producţie, IT şi/sau servicii să fie în sarcina investitorilor inclusiv racordarea la reţeaua de utilităţi publice.

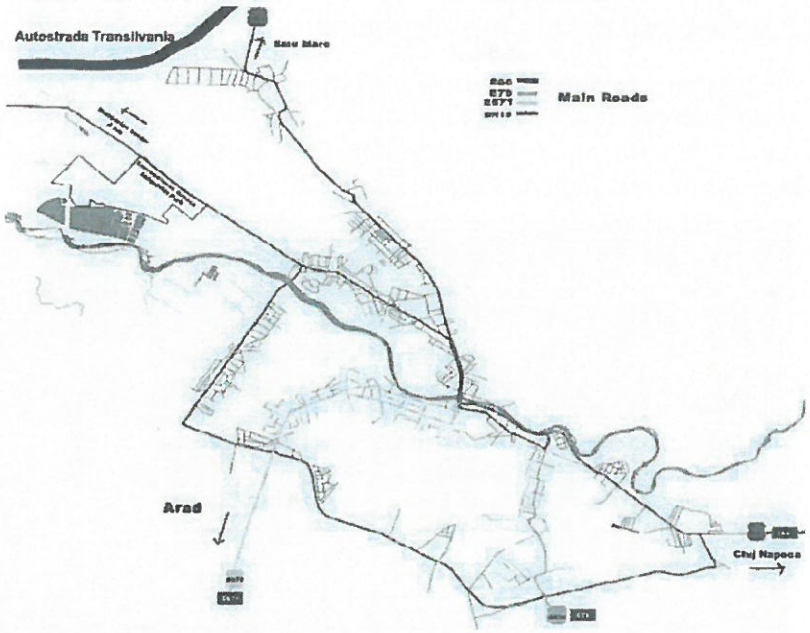
Pozitionarea geografica a parcului industrial, raportat atat la municipiul Oradea, cat si la zona de Est a Europei, aduce o serie de avantaje concrete.

În jurul parcului industrial Eurobusiness din Oradea gravitează acum societăţi importante din domeniul electronicii şi auto mai ales că se contureaza astfel şi un anumit specific al producătorilor şi furnizorilor de servicii. Dar, oricât de vestic ar fi parcul industrial din Oradea, pentru investitori cele mai importante aspecte pe timp de criza le constituie facilităţile fiscale şi avantajele acordate prin stabilirea afacerilor aici. Primele repere sunt fără îndoială cele geografice, dar importante sunt şi infrastructura sau pregătirea profesională a forţei de muncă.

- 6 km de graniţa cu Ungaria
- 6 km faţă de nodul de acces pentru autostrada Transilvania
- 8 km distanţă faţă de aeroportul internaţional Oradea
- 7 km distanţă faţă de centrul oraşului (Primărie)
- 4 km distanţă faţă de gara Oradea

Amplasamentul are acces rutier la:

- Autostrada Transilvania
- **E60** - Graniţă HU - Oradea - Cluj-Napoca - Cluj-Napoca - Târgu Mureş - Sighişoara - Braşov - Sinaia - Ploieşti - Bucureşti - Slobozia – Constanţa
- **E671**-(Drum de legătură între E60 şi E70) Oradea - Arad - Timişoara
- **E79** -Oradea - Deva - Simeria - Târgu Jiu - Craiova - Graniţă BG
- **DN1** -Bucureşti - Ploieşti - Braşov - Făgăraş - Sibiu - Alba Iulia - Turda - Cluj Napoca - Oradea - Graniţă HU
- **DN19**-Oradea - Satu Mare - Negreşti Oaş - Sighetu Marmaţiei
- **DN76**-Oradea - Beiuş - Deva (DN7)
- **DN79**-Oradea - Arad



Artere importante de circulaţie în apropriere:

- ***Auto: Drumul European E79 si Centura Oradea.***
- ***Calitatea*** *reţelelor de transport: asfaltate cu doua benzi de circulatie pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

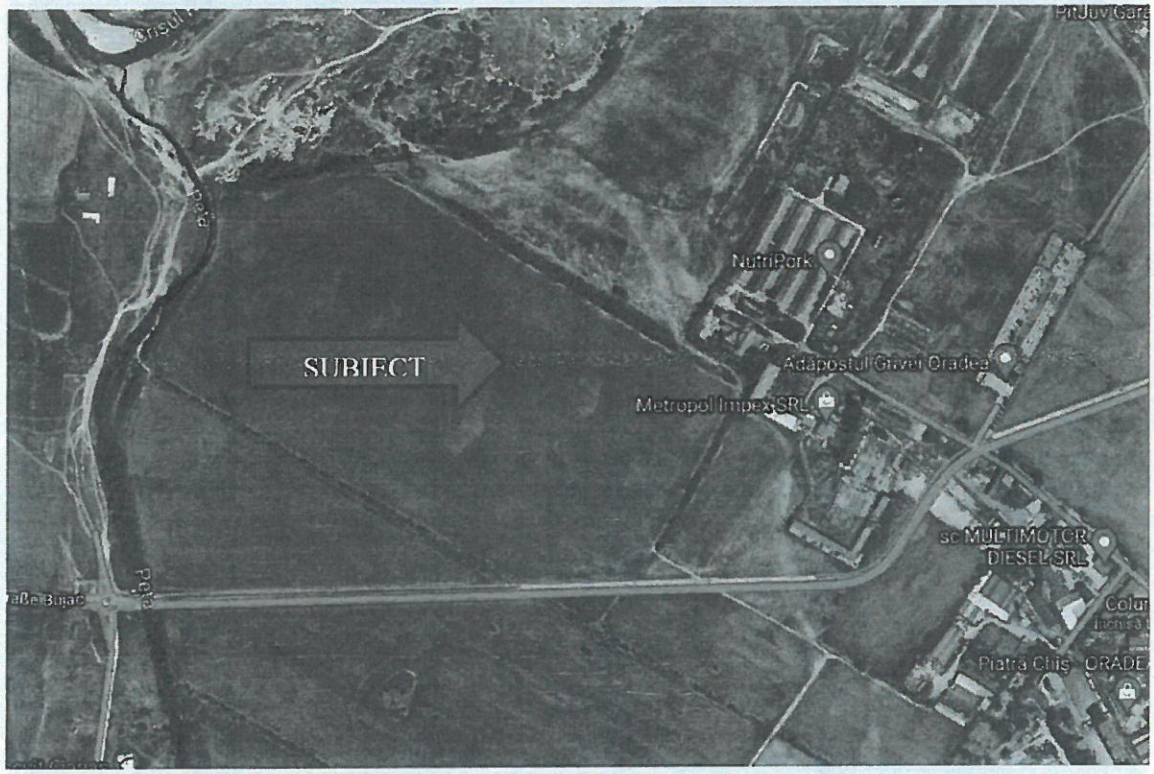
- ***Zona periferica***
- ***Mixta – industriala si comerciala.***
- *În zonă se află*
  - *Unităţi comerciale în apropiere: -* ***Supermarket Kaufland, Centrul comercial Nest, Supermarket Lidl***
  - *Unităţi de învăţământ:* ***-nu***
  - *Unităţi medicale:* ***-nu***
  - ***Institutii de cult: --nu***
  - *Sedii de bănci –* ***nu***
  - ***Parcuri: -nu***

Concluzie:

Proprietatatea evaluata este situata in zona periferica a municipiului Oradea. Zona este mixta – comerciala si industriala. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulatie in zona. Zona este racordata la retele de electricitate, incalzire, gaze naturale, internet, apa si canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observaţii si informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Oradea.
Accesul la amplasament se face deviat din Centura Oradea, din strada Corneliu Baba.
Terenul intravilan are o suprafata totala de 79.028 mp, suprafata plana, forma dreptunghiulara, neimprejmuit si acoperit cu vegetatie.



- *Utilităţi:*
  - *Reţea urbană de energie electrică –da*
  - *Reţea urbană de gaze – da*
  - *Reţea urbană de apă – da*
  - *Reţea urbană de canalizare - da*
  - *Reţea urbană de incalzire – da*
  - *Fosa septica - nu*
  - *Rezervor gaz - nu*
  - *Put forat apa - nu*
  - *Generator energie electrica - nu*
  - *Centrala termica proprie - nu*
  - *Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet – da*

II.4 Descrierea terenului:
Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan in suprafata totala de 79.028 mp, situat in Oradea, zona str. Corneliu Baba, in incinta Eurobusiness Parc IV, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 214714 Oradea

Parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 214714 Oradea avand nr.cad. 214714 in suprafata de 79.028 mp, suprafata plana, acoperit cu vegetatie, topografie plana.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 214714 este de 79.028 mp, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 214714 Oradea. Forma terenului este regualata, patrulatera, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;
- **influenta coltului** – terenul este situat pe colt, aspect favorabil;
- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comsararea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;
- **topografia** – suprafata terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile la limita de proprietate sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale, internet, telefonie si cablu TV;
- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realizeaza pietonal şi rutier din noul drum de legatura dintre Oradea si Santandrei.
- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistreaza o medie de -1,7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585,4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara.

II.5 Date privind impozitele si taxele- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acţionează este relativ mic; proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum si sa fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plata, dobânzile, etc.; in general, proprietăţile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu exista condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitata; spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).
Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.
Zona analizata este comerciala si industriala in curs de dezvoltare, din zona periferica din incinta si sub regulamentul Eurobusiness Parc Oradea IV.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***industriale din Parcurile Industriale.***
Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.
Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.
Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei

In general, mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere, aspect favorizat de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat in parcul industrial.

Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone periferice industriale. Oferta de terenuri in Parcurile Industriale din mun. Oradea este sustinuta prin infiintarea Eurobusiness Parc 3 si 4 si prin extinderea Eurobusiness Parc 1 si 2. In urma analizei de piata au fost identificate terenuri comparabile situate in aria de piata, acestea fiind urmatoarele:

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat euro/mp	Suprafata mp	Localizare
1	Oferta	28	10.700	Loc. Oradea, zona Aeroport (C. Aradului);
2	Oferta	32	11.200	Loc. Oradea, zona str. Corneliu Baba
3	Oferta	50	8.632	Loc. Oradea, zona Calea Santandreiului
4	Oferta	50	30.000	Loc. Oradea, str. Calea Santandreiului
5	Oferta	75	2.582	Loc. Oradea, zona Parcul Industrial I

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost eliminate extremele si au fost selectate pentru a fi introduse in grila de calcul comparabilele cu nr. crt. 2,3 si 4.

Analiza cererii

In general , redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. In Parcurile Industriale, cererea este sustinuta de infrastructura si conditiile oferite de administratorii parcurilor.

Echilibrul pieţei. Tendinţe

In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**

In parcurile industriale starea pietei imobiliare,pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

Tendinte: **in general,** o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

In Parcurile Industriale, municipalitatea daca va reusi sa atraga investitori care sa achizitioneze toate loturile puse la dispozitie va incerca sa infiinteze noi parcuri in zone strategice ale municipiului.

Concluzii

Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante (terenuri parcuri industriale):

- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţa*** aşa cum a fost ea definita mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informaţiilor solicitate clientului;
- inspecţia proprietatilor;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea şi estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.
Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibilă legal
- posibila fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului**

Eurobusiness Parc Oradea IV; această utilizare întruneşte cele patru condiţii/teste prevăzute în definiţia celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului. Preţul terenului reflectă relaţia dintre cerere şi ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului, utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

Principiile care influenţează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor.

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuşi există câteva excepţii care pot infuenţa modificările cererii şi ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea şi stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deşeuri periculoase, cutremure, inundaţii metodele impropii de exploatare, minerale subterane ş.a.

2. Oferta şi cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere şi ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanţial de jocul dintre cerere şi ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intr-un final valoarea pe o anumită piaţă.

Totuşi viitori proprietari pot oferi plăţi mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiţiei intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

3. Principiul substituţiei- se aplică în evaluarea terenului şi arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plătii mai mult pentru un amplasament decât dacă este similar sau identic.

4. Principiul echilibrului- este aplicabil în evaluarea unui teren şi arată că valoarea este susţinută atunci când elementele diferite ale unui anumit mix economic sunt în echilibru, dar când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Dreptul de proprietate şi controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ş.a. Evaluatorul identifica toate facilităţile, analizeaza existenţa dreptului de trecere şi a restricţiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilităţile disponibile şi amenajările amplasamentului care afectează utilitatea şi valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea faţă de vânt, de punctele

cardinale şi priveliştea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea şi drenajul natural.Totodată evaluatorul trebuie să ţină seama de disponibilitatea utilităţilor, de capacitatea, calitatea şi permanenţa lor (reţea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie şi de internet, ş.a.), dar şi de sursele interne sau externe care asigură buna funcţionare a acestora.

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat şi amenajat atât intern (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilităţi) cât şi extern (străzi, rampe, trotuare, canale şi linii de racordare la reţelele de utilităţi), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare. Aceste amenajări, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului şi câteodată sunt evaluate odată cu alte construcţii care aparţin proprietăţii subiect. Este important de menţionat că amenajările amplasamentului, precum orice alte construcţii fac obiectul deprecierii fizice şi funcţionale.

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcţionale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă.Analiza şi rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietăţii imobiliare, iar considerea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăţi deşi construcţiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcţiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" şi nu invers.

În cadrul raportului de evaluare, amplasamentul trebuie evaluat prin prisma ambelor ipoteze de evaluare: ipoteza celei mai bune utilizări şi ipoteza utilizării condiţionate, ce tebuiesc bine definite.

Analizând cele de mai sus menţionez că trebuie să acordăm o importanţă deosebită în analiza documentelor de avizare (generale şi/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum şi a restricţiilor aferente. Lipsa unor asfel de documente impune evaluatorului o atenţie deosebită, dar şi necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieţei. O astfel de situaţie trebuie tratată cu prudenţă prin prisma posibilităţilor reale de a se obţine avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricţiilor potenţiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului şi utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parţiale sau toatale a ipotezelor.

Aplicabilitate şi limitări ale metodelor de evaluare

În cadrul procesului de evaluare se realizează o analiză distinctă pentru a determina valoarea terenului şi abia apoi se aplică cele trei abordări ale valorii.

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuinţe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o o secţiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiţionale ale valorii: abordarea prin piaţă, prin venit şi prin cost, derivă şi sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparaţiei directe şi metode alternative (extracţia de pe piaţă, alocarea, tehnicile capitalizării

venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare şi analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării şi dezvoltării).

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda principala (metoda comparatiei directe) si 5 metode alternative (metoda extractiei de pe piata, metoda alocarii, metoda reziduala, metoda capitalizarii rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii):

a. ***Metoda comparaţiei directe*** - este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.

b. ***Metoda extracţiei de pe piata*** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite prin scăderea valorii contribuţiei construcţiei estimata prin metoda costului de inlocuire net.

c. ***Metoda alocării*** – este bazată pe principiul echilibrului şi pe conceptul contribuţiei care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare din anumite localizări.

d. ***Metoda reziduală*** - poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului şi pe cel al contribuţiei care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie: teren, capital, forta de munca si management.

e. ***Metoda capitalizării rentei funciare*** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciară este este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu conditiile de închiriere/ arendare a terenului.

Metoda parcelării si dezvoltarii– este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea preferată metodă atunci când suntdisponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparaţie dintre loturile similare şi terenul subiect sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active, identifică asemănările şi deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informaţii în funcţie de relevanţă şi ajustează preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect şi abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piaţă a terenului evaluat.

Elementele de comparaţie includ: drepturi de proprietate, condiţii (termenii) de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţii de piaţă (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile disponibile şi zonarea.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparaţie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea şi forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia,localizarea şi priveliştea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparaţie: preţ/

hectar, preţ / metru, preţ/ metru liniar de deschidere la drum, preţ/ lot sau pe oricare altă unutate de măsură cunoscută pe piaţă. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obţinute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obţinute prin utilizarea mai multor criterii de comparaţie (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparaţie mai puţin important decât data vânzării şi localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menţionat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanţă comparabilelor care au aceeaşi suprafaţă cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafeţe se realizează la preţuri unitare diferite.

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeaşi zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăţilor comparabile. Acesta atenţionează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietăţile care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacţiile finalizate, evaluatorii menţionează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piaţă cum ar fi ofertele de vânzare şi de cumpărare chiar dacă tranzacţiile nu au fost finalizate. Menţionez că ofertele furnizează date mai puţin credibile decât vânzările înregistrate şi contractele semnate, de regulă preţul final de vânzare fiind mai mic decât oferta iniţială de vânzare, dar totuşi mai mare decât oferta iniţiala de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informaţii, aceste pot fi achiziţionate din: site-uri specializate,diverse publicaţii, firme de consultanţă imobiliară, birouri de cadastru. birouri notariale, ş.a. Pentru achiziţionarea unor informaţii mult mai directe se pot realiza interviuri cu părţile implicate în tranzacţii.

Ajustările diferenţelor observate între proprietatea subiect şi proprietăţile comparabile sunt aplicate la preţul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi şi aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparaţie, mărimea ajustării fluctuând în funcţei de datele indicate de piaţă. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna şi analiza şi alte date comparabile.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate preţurilor proprietăţilor imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic şi uşor de înţeles.

Prin aceasta tehnica, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate ajustarile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea IV, ca fiind de: 8.930.812 Lei echivalent a 1.817.644 Euro.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 79.028 mp, compus din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara nr. 214714 Oradea avand nr.cad. 214714 in din proprietatea Municipiului Oradea, zona str. Corneliu Baba, in incinta Eurobusiness Parc Oradea IV, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

8.930.812 LEI echivalent a 1.817.644 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății, scopul prezentului raport şi cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa pricipală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile scoase la vanzare", aceasta metoda este cea mai indicata atunci cand pot fi identificate si verificate suficiente tranzactii sau oferte de vanzare.

2. Precizia

- informatiile au fost extrase din oferte valabile –verificate telefonic, acestea au un grad ridicat de incredere, cu toate aceste pot exista anumite informatii neprezentate in acestea, informatii la care evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea

- avand in vedere numar de tranzactii avut la dispozitie, cantitatea informatiilor este considerata ca fiind suficienta, se poate determina o concluzie asupra valorii, insa o cantitate mai mare ar da o precizie mult mai buna.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea valorii de piata fara TVA a proprietatii evaluate, ca fiind fundamentate si semnificative, este:

8.930.812 LEI echivalent a 1.817.644 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9134 LEI**, din data de **01.11.2022**.

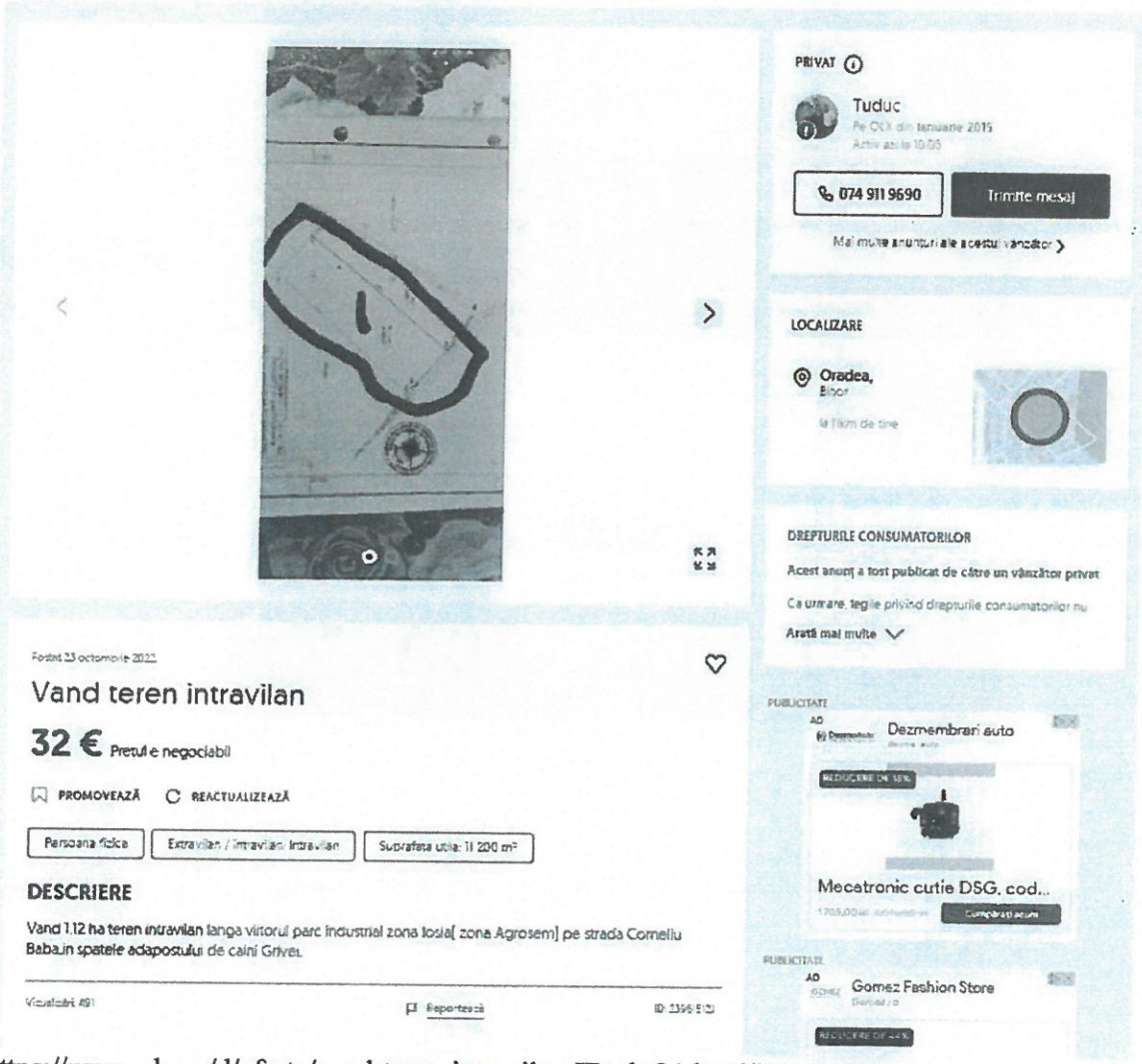
POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM si EI
Membru titular ANEVAR



ANEXE:
ANEXA nr. 1: Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe
ANEXA nr. 3: Fotografii
ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentaţia cadastrală

ANEXA nr. 1:Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii

Comparabile utilizate in grila de calcul



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgdoQ1.html#77cc63cc77



Descriere

Vindem teren pentru destinatie industriala,comerciala cu PUZ aprobat. In apropiere va trece si viitoarea centura spre Bors. Terenul dispune de toate utilitatile avand front la sosea si acces prin drum si din lateral.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

Specificații

ID Anunț: X14Q0302R

Suprafață teren:	8632 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	80 m
Nr. fronturi:	2
Lățime drum acces:	12 m

UTILITĂȚI

Apa
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, pietruite
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

La sosea

DESTINAȚIE

industrial

ALTE DETALII PREȚ

Negociabil
Comision: 2%

ACTE, AVIZE

PUZ avizat

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/centura/teren-constructii-de-vanzare-X14Q0302R?lista=264386354&pagina=lista

Oradea, Calea Santandrei, vand teren 30.000 mp

50 € + TVA / mp **1.500.000 €** + TVA

Oradea, zona Centura - Vezi hartă





0725 609 118
Apelează acum

DEZIM PRO

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț



Și tu îți poți **reduce rata creditului ipotecar.**
Imobiliare.ro te poate ajuta!

Află cât poți economisi

Descriere

Proprietatea imobiliara este amplasata in judetul Bihor, municipiul Oradea, Calea Santandrei nr. 20-26, „zona de sus", la iesirea spre Arad.

Vecinatati: ROMSTAL ORADEA, REAL, ARABESQUE, HORNBACH

Teren disponibil pentru vanzare/inchiriere:
- 30.000 mp, cu deschidere de 55 ml la Calea Santandrei.

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitite
Parcelabil
La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

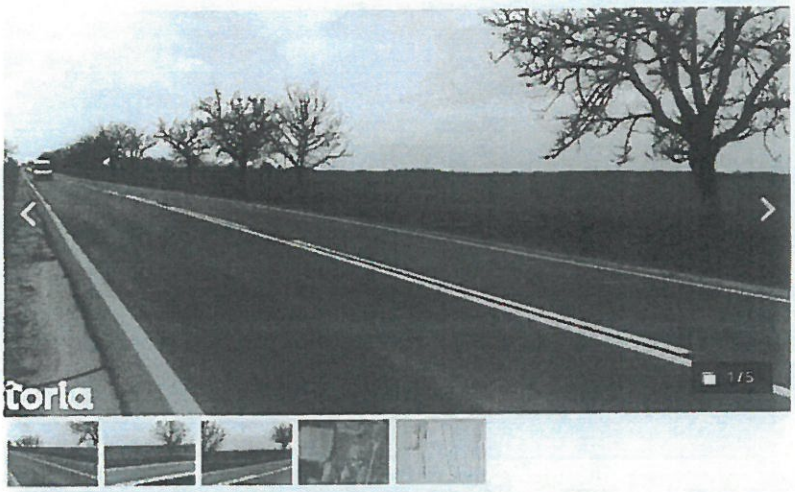
industrial
comercial

VECINĂTĂȚI

ROMSTAL, REAL, ARABESQUE, VANDANA, REGISTRULUI AUTO ROMAN

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/centura/teren-constructii-de-vanzare-X7030300D?lista=264386354&pagina=lista

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



Teren comercial/industrial (1,7 ha) de vanzare, zona Calea Aradului — **300 000 €**

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet) — 28 €/m²

Rata estimata: 6.524 RON /luna | Avans: 222.750 RON (15%) | Perioada imprumutului: 30 ani | Foloseste calculatorul de credite

Gabriela
Agentie
0740 805 802

Numele tau*
Email*
+40 | Numarul tau de telefon*
Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!
120 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sterge/Anonimizeaza)
Vreau sa primesc oferte similare
Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	10.700 m²	Tip teren	teren comercial
Inclinatie	plat	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
Gabi Imobiliare

Descriere

Suprafata teren (1,7 ha) de vanzare, zona Calea Aradului/ Oradea

Gabi Imobiliare va ofera spre vanzare un teren de 10.700 mp, situat in zona Calea Aradului, teren in proprietate privata, in apropiere se afla complex de logistica, hale noi, Showroom-uri, Aeroportul Oradea.

Atat datorita localizarii strategice cat si suprafetei mari cu front stradal generos (62 ml), terenul este ideal pentru dezvoltare comerciala, industriala / logistica.

Astfel, exista posibilitatea construirii unui complex nou de hale, birouri si spatii pentru servicii din zona industriala, complexe moderne, la standarde europene, adaptat nevoilor clientilor, cu unitati de cazare, hale, statii peco, spalatorie auto, service TIR, parcare auto/TIR, complex de logistica reglementat urbanistic in totalitate, showroom-uri, PENSIUNE, etc.

Terenul este reglementat urbanistic complet, zona comercial -industriala!

Zona in care este amplasat terenul este extrem de accesibila, drum asfaltat avand conexiune facila cu toate punctele de interes, in apropiere de centre comerciale, sens giratoriu, statii peco, showroom-uri, etc.

Pretul de vanzare este de: 28 euro/ mp. NEGOCIABIL!!!

Pentru detalii suplimentare, informatii si vizite, ne puteti contacta la: 0740.805.802 Gabriela

Mai putin ^

Particularitati

Infrastructura	fara informatii
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	**acces - drum asfaltat**
Securitate	fara informatii
Imprejurimi	**zone comerciale, transport public**

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-comercial-industrial-1-7-ha-de-vanzare-zona-calea-aradului-IDtMRX.html



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-zona-parc-industrial-1-IDgoEzg.html

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	79.028	11.200	8.632	30.000
	Ajustari specifice tranzactionarii				
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		32,0	50,00	50,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-3,20	-5,00	-5,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	45,00	45,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	45,00	45,00
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantum ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,76	-9,00	-9,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		23,04	36,00	36,00
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	45,00	45,00
5	Conditii de vanzare (motivatia)	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	45,00	45,00
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	45,00	45,00
7	Conditii de piata	Nov-22	Nov-22	Nov-22	Nov-22
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	45,00	45,00
	Ajustari specifice proprietatii				
8	Localizarea	Loc. Oradea, zona str. Corneliu Baba, nr.cad. 214714, jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Corneliu Baba	Loc. Oradea, zona str. Calea Santandrei	Loc. Oradea, zona centura Oradea, Calea Santandrei

	Cuantum ajustare %		0%	-20%	-20%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-9,00	-9,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		28,80	36,00	36,00
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	79.028	11.200	8.632	30.000
	Cuantum ajustare %		-10%	-15%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,88	-5,40	-1,80
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	da	in zona	da	da
	Cuantum ajustare %		10%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		2,9	0,0	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
14	Categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		23,04	21,60	25,20
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			0,00	-14,40	-10,80
Ajustare totala neta procentuala (%)			0,0%	-32,0%	-24,0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5,76	14,40	10,80
Ajustare totala bruta procentuala (%)			20,0%	32,0%	24,0%
Numar de ajustari			2	2	2
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila:A					
VALOAREA PROPUSA					
Valoare de piata	1.817.644 €		echivalent a		8.930.812 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare**:

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din

informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- **Dreptul de proprietate**
  Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- **Restrictii legale**
  S-au aplicat ajustari negative de -20% pentru toate comparabilele, deoarece acestea sunt libere, fara restrictii legale, iar proprietatea subiect are restrictia legala de a fi utilizata doar conform regulamentului parcului industrial Eurobusiness Parc Oradea IV.
- **Conditii de finantare**
  Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau impreumutur (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.
- **Conditii de vanzare**
  Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.
- **Conditii de piata**
  Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;
- **Localizare**
  S-au aplicat ajustari negative de -20% pentru comparabilele B si C, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile (zona str. Calea Santandreiului) fata de proprietatea subiect;
- **Suprafata**
  S-au aplicat o ajustari negative de -10% pentru comparabila A, de -15% pentru comparabila B, si respectiv de -5% pentru comparabila C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect.
- **Topografie**
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare.
- **Acces**
  Nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele dispun de un acces similar proprietatii subiect;
- **Utilitati**
  S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila A, deoarece acestea nu sunt la limita de proprietate dar sunt in zona (in apropiere);
- **Deschiderea la strada**
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.
- **Categorie:**
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane, similar proprietatii subiect;

Ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A.

ANEXA Nr. 3: Fotografii












ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentaţia cadastrală

Referat de admitere, cerere nr. 136040 / 21-10-2022

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea
Adresa: Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel: 0259401305

Nr cerere	136040
Ziua	21
Luna	10
Anul	2022

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL ORADEA
Domiciliul Loc. Oradea, Piata Unirii, Nr. 1, Jud. Bihor

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 136040 din data 21-10-2022, vă informăm:

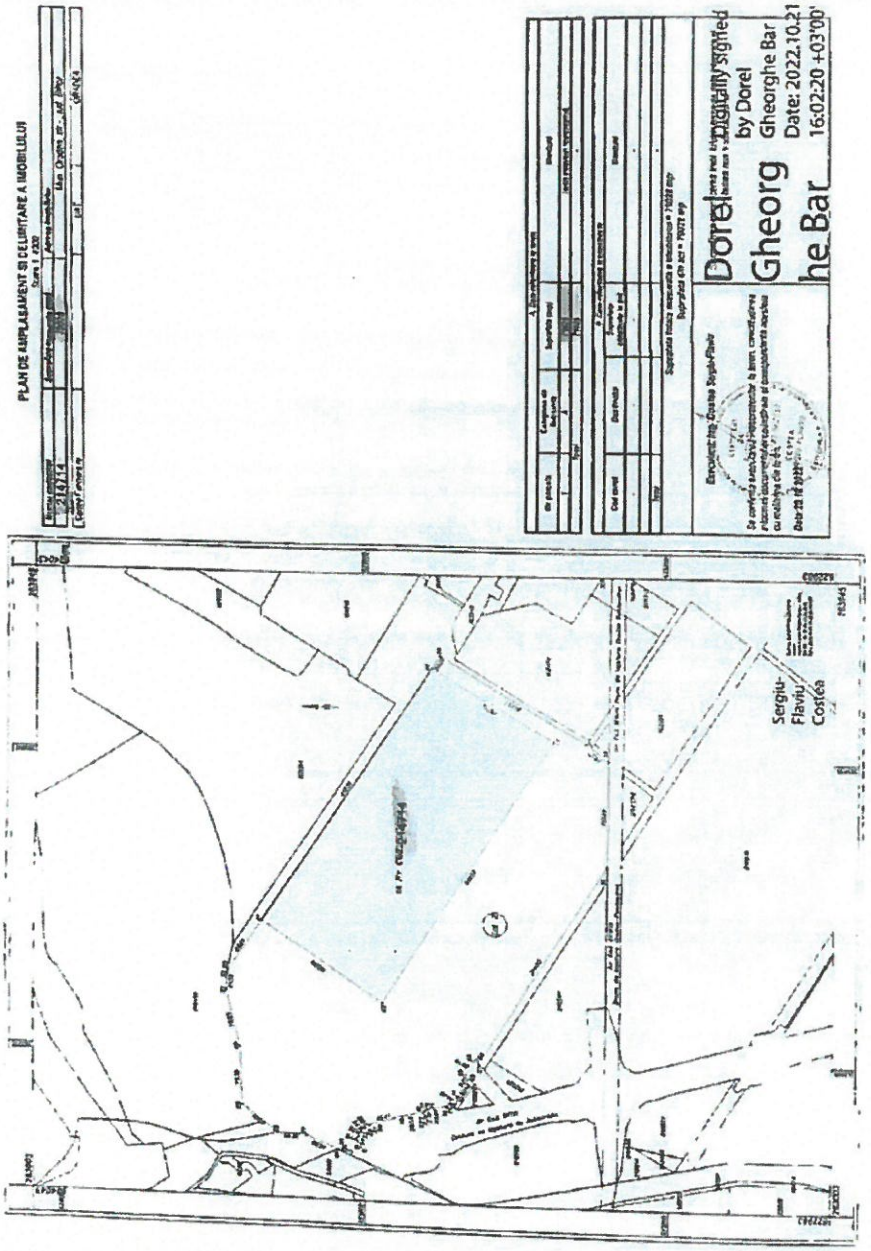
Imobilul situat în Loc. Oradea, Jud. Bihor, UAT Oradea având numarul cadastral 214375 a fost dezmembrat în imobilele:
1) 214714 situat în Loc. Oradea, Jud. Bihor, UAT Oradea având suprafaţa măsurată 79028 mp;
2) 214715 situat în Loc. Oradea, Jud. Bihor, UAT Oradea având suprafaţa măsurată 120551 mp;

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 21-10-2022.

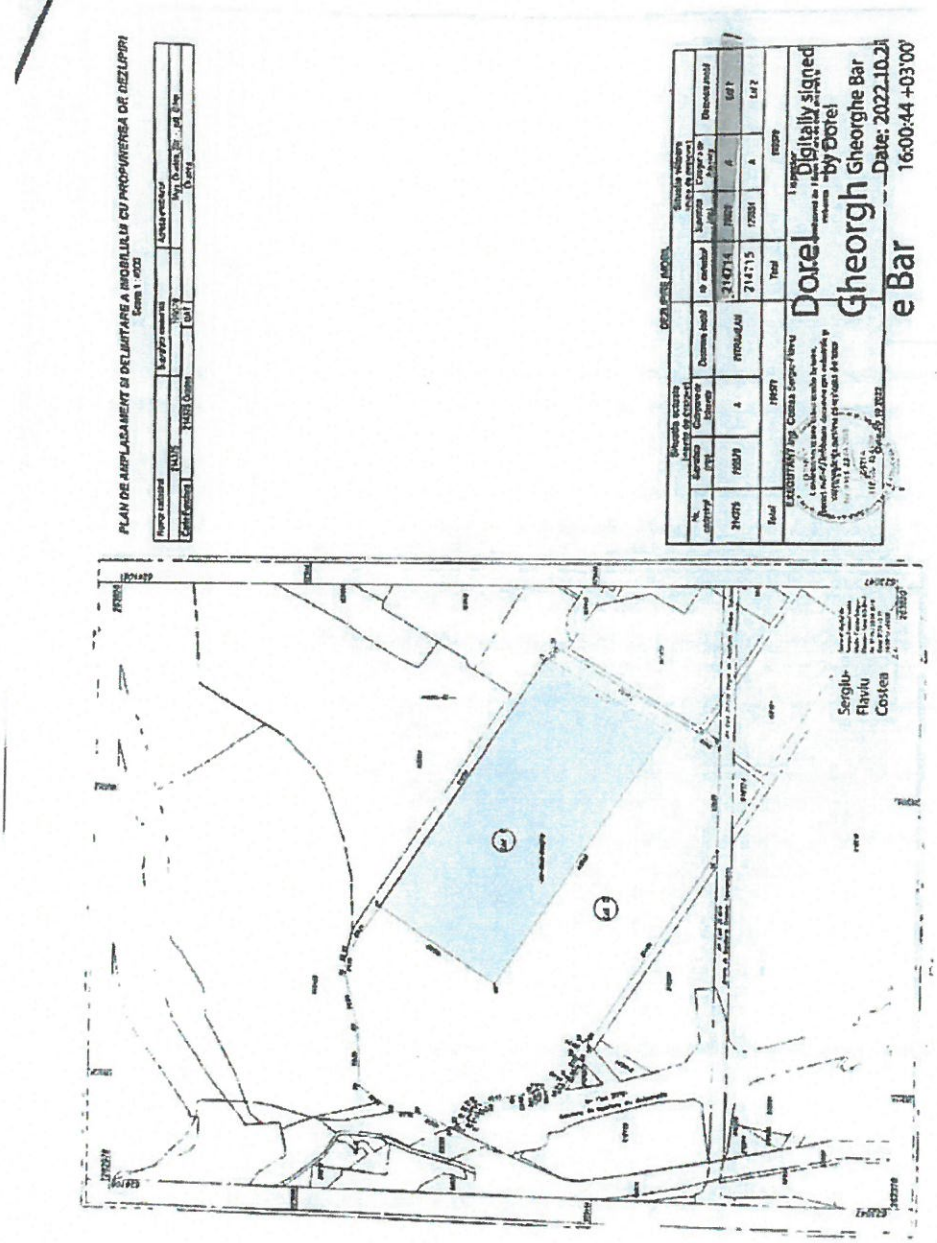
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condiţiile Legii cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

Inspector
DOREL GHEORGHE BAR

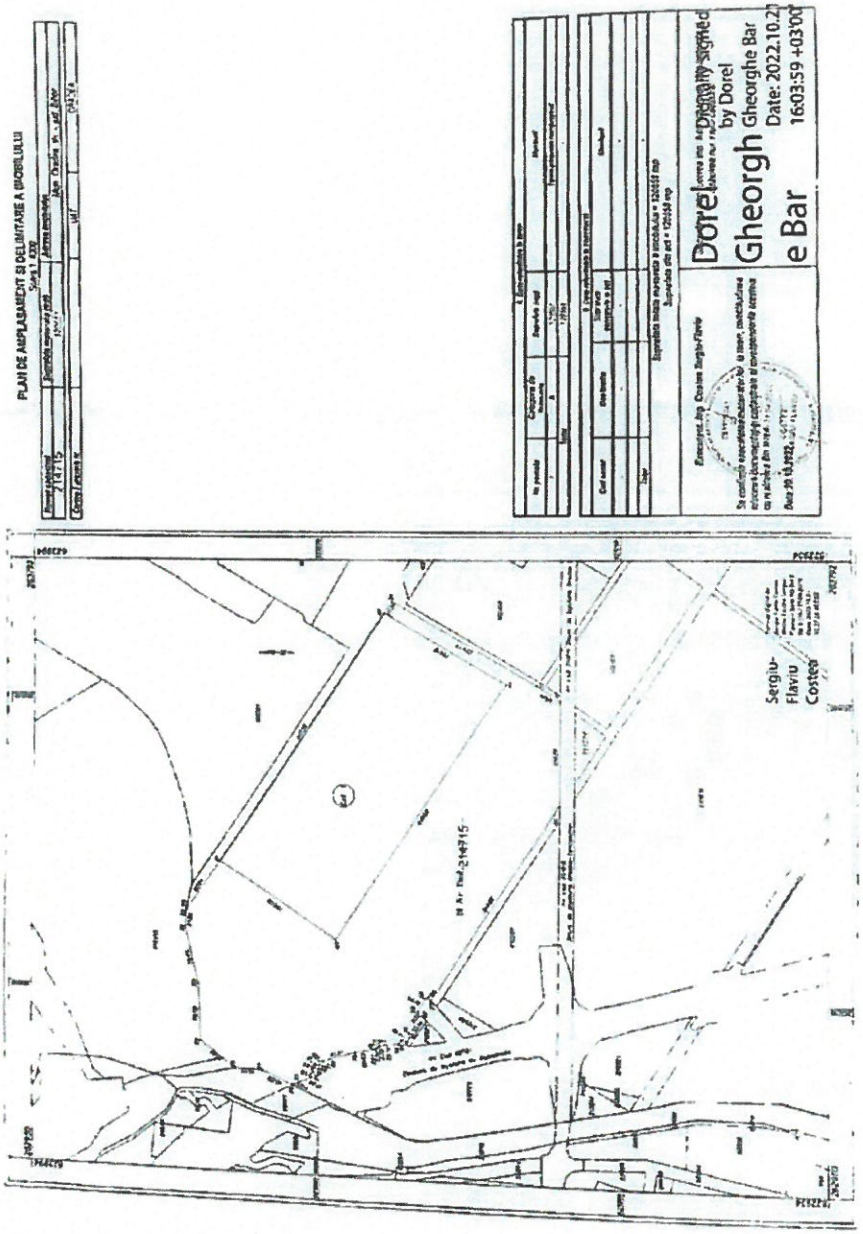
Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. *Pagina 1 din1*


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Digitally signed by Dorel Gheorghe Bar
Date: 2022.10.21 16:02:20 +03'00'
Sergiu-Flaviu Costea

7


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRI
Scara 1 :500
Digitally signed by Dorel Gheorgh Gheorghe Bar
Date: 2022.10.21 16:00:44 +03'00'
e Bar
Sergiu-Flaviu Costea

7


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500
Digitally signed by Dorel Gheorgh Gheorghe Bar
Date: 2022.10.2
16:03:59 +03'00
e Bar
Sergiu-Flaviu Costea

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE
Carte Funciară Nr. 214375 Oradea

Nr. cerere	134987
Ziua	19
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	214375	Din acte: 199.579 Măsurată: 199.579	Teren neimprejmuit; Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
134987 / 19/10/2022		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE AUT. NR. 1730, din 19/10/2022 emis de Maduta Ioana Adina;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA, CIF:35372589	A1

C. Partea III. SARCINI ,

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

Carte Funciară Nr. 214375 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

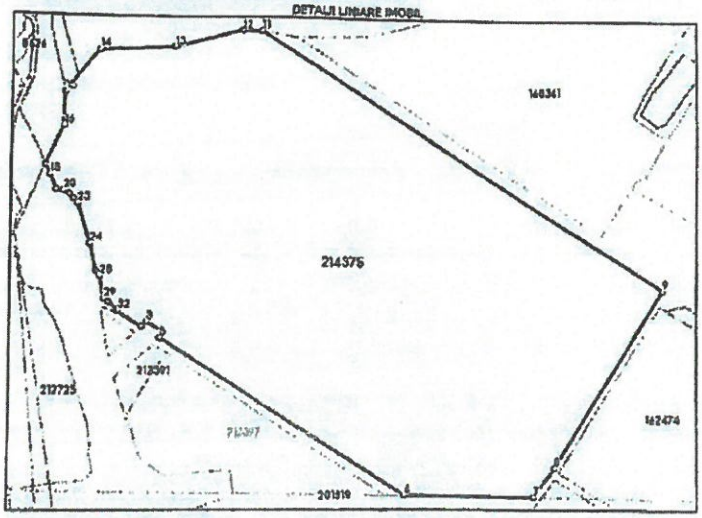
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafață (mp)*	Observații / Referințe
214375	Din acte: 199.578 Măsurată: 199.579	Teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMITE IMOB.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 199.578 Măsurată: 199.579	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.144
3	4	20.766
5	6	314.815

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	7.202
4	5	7.663
6	7	139.273

-5-

Carte Funciară Nr. 214375 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	36.871
8	10	515.844
11	12	21.39
13	14	79.381
15	16	38.326
17	18	11.656
19	20	7.761
21	22	6.727
23	24	45.409
25	26	2.607
27	28	3.004
29	30	1.237
31	32	14.397

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
8	9	224.549
10	11	0.948
12	13	76.652
14	15	59.013
16	17	45.692
18	19	17.262
20	21	6.651
22	23	7.092
24	25	28.826
26	27	2.989
28	29	25.073
30	31	4.413
32	1	1.078

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziția în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța externa nr.2550967/19-10-2022 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
19-10-2022
Data eliberării,
_/_/___

Asistent Registrator,
ELENA-DORINA CABA
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

ANCPI

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

Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel. 0259401305

Nr.cerere	136040
Ziua	21
Luna	10
Anul	2022

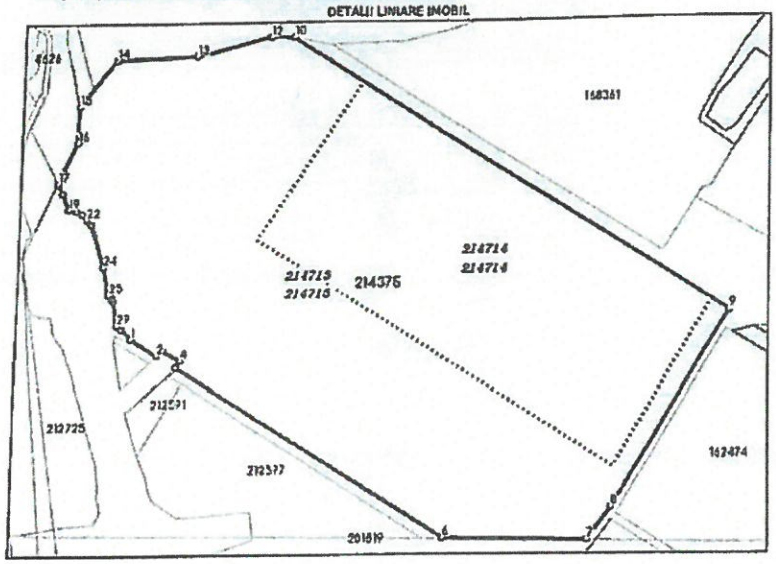
Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 214375 / UAT Oradea

TEREN intravilan
Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
214375	199579	Teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral
Incadrare in zonă
Scara 1:10000
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa nr.2 la H.CL. nr.1082 din 24.11.2022

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREȚULUI ÎN RATE ȘI REZERVA PROPRIETĂȚII

I.PĂRŢILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în mun. Oradea, Piaţa Unirii, nr. 1, jud. Bihor, cod fiscal RO35372589, cont bancar RO50TREZ076502205X016643, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, **reprezentat legal prin primar BIRTA FLORIN-ALIN**, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte şi

Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în București, Bulevardul Unirii, nr.61, Bloc F3, Scara 4, Etaj 2, Ap.208, cod poştal 030828, Tel: +385/42629000; Fax: ....., e-mail: igor.vlahovic@pressglass.com, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J40/21130/2022, având C.U.I 47059454, cont IBAN nr. ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de **VLAHOVIĆ IGOR**, cu funcţia de administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOARE**,

pe de altă parte, a intervenit prezentul Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, în următoarele condiții

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan,** categoria de folosință curți-construcții, în suprafaţă de 79.028 mp, situat în mun. Oradea, str. Corneliu Baba, nr....., județul Bihor, identificat cu nr. **cad. 214714**, înscris în **C.F. nr. 214714 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA.**

Art.2.2. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț.

Cumpărătorul va plăti prețul în 25 rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a umătoarelor obligații:

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
- de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de maximum 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv.
-de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

Riscul bunului este însă transferat cumpărătorului de la momentul predării acestuia asupra terenului descris mai sus.

Art.2.3. Vânzarea terenului menţionat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr..... din data de .....

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentanți, garantează pe cumpărătoare contra evicţiunii şi a viciilor ascunse și declară că imobilul este în circuitul civil, nu este sechestrat, fiind liber de sarcini ori procese, cu excepția sarcinilor descrise mai sus, că nu s-au constituit drepturi reale asupra imobilului în favoarea altor persoane, aşa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare cu **nr. de înregistrare ...../.....** eliberat de B.C.P.I. Oradea.

Imobilul are achitate la zi toate taxele şi impozitele datorate localităţii şi statului, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. _____ din data de _____ eliberat de Primăria Municipiului Oradea – Direcția Economică.

III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Preţul de vânzare al terenului este de 2.765.980 Euro (douămilioaneșaptesutețaizecișicincimiinouăsuteoptzeci), fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de 110.639,2 Eur/an (osutăzecemiișasesutetreizecișinouăvirgulădoi/an), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii şi aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

Art.3.2 (1) Cumpărătorul va dobândi dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate de preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract).

(2) Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cel târziu până la data de ....., inclusiv.

(3) După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

(4) În cazul investiţiilor a căror valoare se situează între **25.000.001 Euro şi 50.000.000 Euro inclusiv** și după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, rezidenţii au posibilitatea plății anticipate a ratelor din Contractul de Vânzare – Cumpărare după realizarea a **minimum 10%** din valoarea totală a investiţiei la care s-au angajat.

Finalizarea în proporție de 10% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința vânzătorului de către cumpărător, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului și printr-un raport REVISAL care va certifica numărul de angajați.

În situația de excepție, când se vor plăti în mod anticipat ratele după realizarea a minimum 10% din valoarea totală a investiție, și după realizarea şi ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, dreptul de proprietate se va transfera de la vânzător la cumpărătoare la data îndeplinirii angajamentelor asumate cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția în proporția de 100% și angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract), și cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cel târziu până la data de ....., inclusiv. Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința vânzătorului de către cumpărător, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului și printr-un raport REVISAL care va certifica numărul de angajați.

(5) Prima rată va fi plătită după semnarea prezentului Contract și emiterea facturii și va fi considerată plată aferentă anului I, facturile pentru ratele anuale următoare se vor emite anual, în primul semestru.

(6) Plata se face în LEI la cursul de schimb LEU/EURO al BNR de la data emiterii facturii aferentă ratelor anuale, conform datelor înscrise pe factura fiscală. Părțile convin și acceptă că dovada plății acestor sume se face cu ordinul de plată emis de cumparatoare pentru suma și contul prevăzut în factură, vizat de bancă.

(7) Vânzătoarea (MUNICIPIUL ORADEA), prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea Nr.833/29.09.2022 a mandatat Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru facturarea și încasarea ratelor anuale ale contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu rezidenții parcurilor industriale, în cazul terenurilor proprietatea Municipiului Oradea, până la momentul dobândirii dreptului de proprietate deplină.

(8) Contravaloarea plăților anticipate încasate pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA de la rezidenți după finalizarea construcțiilor edificate reprezentând diferenta dintre

valoarea ofertată și ratele plătite până la data finalizării construcției se va încasa integral de către MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emiterea de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător și a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Art. 3.3. Executarea cu întârziere a obligaţiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanţe fiscale.

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI

Art.4.1 (1) Dreptul de proprietate se va transfera de la vânzător la cumpărătoare la data achitării ultimei rate de preț, cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția și angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract), și cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cel târziu până la data de ....., inclusiv. Posesia asupra terenului mai sus menţionat se transferă de la vânzător la cumpărătoare din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare de ambele părţi.

(2) Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile trec asupra cumpărătoarei, cu obligaţia acesteia de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară.

V. GARANŢII

Art.5.1 Vânzătoare garantează CUMPĂRĂTOAREA contra evicţiunii prevazute de art. 1337 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

Art.5.2 Vânzătoarea solicită înscriere dreptului de ipotecă legală în Cartea Funciară, conform art.2386, pct.1 din Codul Civil, pentru preţul neîncasat în cuantum de ..... și a interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, respectiv a rezervei proprietății.

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Obligaţiile cumpărătoarei

Art.6.1. CUMPĂRĂTOAREA se obligă să dea toate declaraţiile, să întocmească şi să depună toate documentele care sunt necesare pentru înregistrarea prezentului contract în Cartea Funciară.

Art.6.2. CUMPĂRĂTOAREA se obligă să achite preţul ratelor anuale în termen de 30 de zile de la emiterea facturii, în perioada de scadență.

Art.6.3. De la data transferului dreptului de proprietate deplin prin îndeplinirea angajamentelor asumate și plata ultimei rate din cele 25 anuale sau prin plata ratelor în mod anticipat corelat cu îndeplinirea cumulativă a angajamentelor, CUMPĂRĂTOAREA datorează impozitul pe teren, stabilit şi calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

Art.6.4. Responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligaţiilor fiscale revine în totalitate cumpărătoarei, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislaţiei în vigoare.

Art.6.5. Cumpărătoarea se obligă să achite, în condiţiile legii, toate obligaţiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condiţiile prevăzute de prezentul contract.

Art. 6.6. În cazul în care Cumpărătorul, după dobândirea dreptului de proprietate deplin, va transfera dreptul său de proprietate asupra Imobilului către un terţ, noul cumpărător va fi obligat în mod irevocabil și necondiţionat de a folosi Terenul conform destinaţiei permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness ..... Oradea.

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziţiona Terenul sub condiţia că va desfăşura anumite activităţi specifice care respectă activităţile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness ..... Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care ***Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.*** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

Cumpărătoarea se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness..... Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., dreptul de preempțiune, în calitate de preemtor convențional, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

6.7.1. În situația în care Cumpărătoarea va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, Cumpărătoarea va notifica această intenție Administratorului **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în (*i*) prețul dorit; (*ii*) termenul de plată a prețului; (*iii*) garanțiile oferite cu privire la Construcții și (*iv*) orice alte condiții considerate esențiale de către Rezident ("Notificarea de Vânzare").

6.7.2. Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** își va putea exprima în scris opțiunea de a cumpăra terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare și cu indicarea prețului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unității, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii Notificării de Vânzare.

6.7.3. Sub rezerva respectării Legii Parcurilor Industriale, a Regulamentului și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, Cumpărătorul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare, către una sau mai multe terțe părți, în următoarele situații:

(i) Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 6.7.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiții;

(ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 6.7.2., în situația în care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de Administrator **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată Administratorului.

6.7.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.7. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la momentul transferului de proprietate către terțul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului Contract. Terț dobânditor care se va obliga față de Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, să acorde acesteia un drept de preemțiune pentru teren și/sau construcțiile prezente și viitoare, în condiții similare ca cele acordate de vânzător.

Obligaţiile Vânzătorului

Art.6.8. Părţile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligaţiile şi drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit şi în scris cu obligaţia de a transfera angajamentele asupra succesorilor de drept.

Art.6.9. După achitarea ultimei rate sau după plata anticipată a ratelor, Vânzătorul în favoarea căreia s-a instituit dreptul de ipotecă legală, a interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire și a rezervei proprietății, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare, va da o declarație notarială autentică de radiere a ipotecii a interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire și a rezervei proprietății, pe care notarul o va comunica la cartea funciară (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară). În baza acestei declarații autentice, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de carte funciară competent va elibera o încheiere prin care va dispune radierea sarcinilor din cartea funciară a imobilului respectiv.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.7.1. Pentru nerespectarea totală sau parţială sau pentru executarea defectuoasă a vreunuia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară

punerea în întârziere şi altă formalitate în situaţia în care CUMPĂRĂTOAREA nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

Vânzătorul va notifica CUMPĂRĂTOAREA în scris, în legătură cu îndeplinirea condițiilor rezolutorii, iar operațiunile de Carte Funciară vor opera în baza încheierii de certificare eliberate de către Notarul Public, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, raporturi de expertiză, certificate fiscale, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

După rezolvirea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cumpărătoarea își asumă, și va înțelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.

Art.8.2. Rezolvirea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 8.1. conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare, înscris în din Cartea Funciară şi restabilirea situaţiei din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătoarei.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:
- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătoarea se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.
- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătoarea se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

IX. FORŢA MAJORĂ

Art.9.1. Forţa majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile de la apariţia cazului de forţă majoră.

X. LITIGII

Art.10.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluţionare instanţei judecătoreşti de drept comun unde are sediul vânzătorul.

XI. COSTURI

Art.11.1. CUMPĂRĂTOAREA suportă costurile vanzarii in integralitatea lor, cât şi cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare şi efectuarea unor copii, cât şi taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

Art.11.2. În cazul rezolvirii, prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare, conform prevederilor de la Art.8.1. și Art.8.2., cumpărătoarea suportă costurile rezolvirii și radierii în integralitatea lor.

XII. DISPOZIŢII FINALE

Noi, părţile contractante împuternicim în mod expres Biroul Notarial care s-a ocupat de autentificarea prezentului contract, să-l comunice la BCPI Bihor Oradea, în vederea înscrierii sale în Cartea Funciară.

Tehnoredactat şi autentificat la biroul ....., azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial şi șapte duplicate ale actului, cu aceeaşi forţă probantă ca şi originalul, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară, iar restul s-au eliberat părţilor.

VÂNZĂTOR, **CUMPĂRĂTOARE,**

Anexa nr.3 la H.C.L. nr.1082 din 24.11.2022

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.... DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piaţa Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,

1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,** în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC IV ORADEA, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina cu funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

1.3. **Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în Bucureşti, Bulevardul Unirii, nr.61, Bloc F3, Scara 4, Etaj 2, Ap.208, cod poştal 030828, Tel: +385/42629000; Fax: ....., e-mail: igor.vlahovic@pressglass.com , înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J40/21130/2022, având C.U.I 47059454, cont IBAN nr. ..... deschis la ..... sucursala ....., reprezentată legal de VLAHOVIĆ IGOR, cu funcţia de administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 25,24 hectare, situat în Oradea, strada Corneliu Baba, nr.21-32, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Proprietatea a fost transferată de către Municipiul Oradea, în administrarea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 935/27.10.2022;
- Municipiul este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **Administratorul** au încheiat în data de 12 Septembrie 2019 Contractul de Administrare nr. 323032 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1165/2018 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 1863/2019 al Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea I funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul prelucrării şi fasonării sticlei plate şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de producţie, prelucrare şi fasonare a sticlei plate şi a oricăror altor activităţi conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcţii care, pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, ţevi, reţele şi alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare şi conforme prevederilor legale de

către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcţiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de ***NEGOCIERE DIRECTĂ*** conform Minutei Nr.1474/03.11.2022.
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.....
- La data prezentului Contract, părţile au încheiat: *(i)* Contractul autentificat sub nr. ...../..... de ....., prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii şi procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) şi de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcţionare al Parcului Industrial Oradea IV, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.833/29.09.2022;
- Noul Cod Civil.

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului Contract de Administrare şi Prestări Servicii Conexe ("**Contractul**") îl reprezintă cedarea dreptului de folosinţă liniştită şi netulburată asupra Infrastructurii Comune şi a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul Industrial, precum şi prestarea Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

2.2. În temeiul prezentului Contract, Administratorul se obligă să asigure Rezidentului următoarele Servicii:

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune şi a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilităţi/a părţilor din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.
f) alte servicii asupra cărora Administratorul şi Rezidentul pot conveni, prin act adiţional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spaţiile care fac parte din Parcul Industrial şi se află în folosinţa comună a tuturor rezidenţilor, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial.

În situația de excepție, când se vor plăti în mod anticipat ratele după realizarea a minimum 10% din valoarea totală a investiție, și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, dreptul de proprietate se va transfera de la MUNICIPIUL ORADEA - vânzător la SOCIETATEA PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. - cumpărătoare la data îndeplinirii angajamentelor asumate cu condiția ca la acel moment să fie finalizată investiția în proporția de 100% și angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărătoare (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărătoare (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract), și cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare, cel târziu până la data de ....., inclusiv. Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința vânzătorului de către cumpărător, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului și printr-un raport REVISAL care va certifica numărul de angajați. În acest caz Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății** este reprezentată de terenul care se află în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Corneliu Baba, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 79.028 (șaptezecișinouădemiidouazecișiopt) metri pătrați;
- Număr cadastral: 214714
- Număr de carte funciară: 214714

Cartea Funciară nr. **214714** - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2** și **nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

2.4. Unitatea va fi exploatată de către Rezident în vederea dezvoltării proiectului și desfășurării activităților descrise în **Anexele nr.4 și nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiții**").

2.5. Prin **"Unitate"** părțile înțeleg partea integrantă a Proprietății reprezentată de parcela de teren aflată în folosința exclusivă și temporară a Rezidentului, care este conectată la Infrastructură și în cadrul căreia Rezidentul desfășoară activități economice autorizate în mod corespunzător, într-un regim de facilități specifice, după caz, și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile parcurilor industriale.

2.6. Unitatea este conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

2.7. Prin "**Infrastructură**" părțile înțeleg ansamblul de construcții, instalații, sisteme de Alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial, care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin "**Infrastructură Comună**" părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de

alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau Administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului şi care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial, inclusiv de către Rezident.

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică şi termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum şi la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, şi care este aferentă exclusiv Unității şi este în folosința exclusivă a Rezidentului.
Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor şi nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzecişicinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („**Durata**").

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, şi garantează următoarele:
4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenurilor ("**Unității**") şi are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile şi de a-şi asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.
4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 1.863/05.06.2019 al M.D.R.A.P., a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.
4.1.3. Terenul **nu** face şi nu a facut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.
4.1.5. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.
4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil şi nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.
4.1.7. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.
4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilităţi din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Rezidentul** să realizeze **Proiectul** propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi orice alte tipuri de conducte.
4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.93/19.02.2019 (**Anexa nr.9**).
4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.
4.1.13. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvență şi nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenționează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informații şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condițiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere şi garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.
4.2.2. Activitățile de producție şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract şi Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligații legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condițiile din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligațiile contractuale.
4.2.5. Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. şi-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Minutei de Negociere nr. 1474/03.11.2022.**
4.2.6. Informațiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de negociere directă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească şi niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul şi care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligaţiilor contractuale asumate faţă de Administrator prin prezentul Contract.
4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligaţiilor legale privind protecţia mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, Rezidentul nu poate fi ţinut răspunzător pentru nicio încălcare de către terţe părţi a obligaţiilor legale privind protecţia mediului.
4.2.11. Orice informaţii şi documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliaţi ai acestuia, consultanţi sau altor persoane desemnate de către aceştia, sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declaraţiile şi garanţiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte şi nu induc în eroare şi este de acord că respectivele declaraţii şi garanţii vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existenţă prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părţi va lua cunoştinţă în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declaraţiilor şi garanţiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părţi despre aceasta.

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor şi a dreptului de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafaţă a Unităţii, respectiv la 79.028 m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părţi, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.
5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.
Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poştă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de

furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.

6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut În Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.

6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.

6.1.6. Rezidentul este conştient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice) înainte de începerea construcţiei, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum şi în orice alte Legi aplicabile.

6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului şi a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***drepturi:***

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.

6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecţie.

Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele şi zonele Unităţii şi ale Construcţiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecţie care ar putea afecta desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi securitate.

6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, părţile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile şi prezentul Contract.

6.2.5. De a beneficia de un drept de preemţiune cu privire la Construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum şi cu respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi prezentul Contract.

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile autorizate şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi oricăror altor Legi aplicabile.

7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.

7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanţă cu dispoziţiile Legilor aplicabile.

7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.

7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.

7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerinţele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării şi operării investiţiei.

7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.

7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.

7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.

7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utiliţăti publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt în curs de execuţie.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive.
7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract şi a Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.
7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

8.1. Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării lui de către părţile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al tuturor părţilor, prin act adiţional.

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenţia instanţei, precum şi fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi în oricare din următoarele cazuri:

9.2.1. **Prin simpla notificare adresată de Administrator Rezidentului**, în situaţia în care:

a) Rezidentul nu plăteşte Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligaţiile care îi incumbă conform prezentului Contract şi nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanţele obiective de la data notificării;
c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
d) în situaţia în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Oradea I (anexat) şi/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi nu remediază această situaţie într-un termen de 90 (nouăzeci) zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către Administrator.

9.2.2. **Prin simpla notificare adresată Administratorului de către Rezident**, în situaţia în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligaţiile prevăzute în prezentul Contract şi nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanţele obiective de la data notificării;
b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, iar Rezidentul este îndreptăţit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;
c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei, în cazul in care Rezidentul îşi încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii sau pentru orice alt motiv şi nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unităţii.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menţionat la Art.7.1.18.

9.4. Prezentul Contract încetează la data când Durata expiră, în cazul în care nu a fost prelungită cu acordul părţilor, prin act adiţional la Contract.

9.5. Contractul va înceta de drept (în temeiul legii) în cazul în care Rezidentul şi/sau Administratorul intră în procedura falimentului, procedura dizolvării sau procedura lichidării, în conformitate cu Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă.

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părţi celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenţia: Silaghi Teodora Alina
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,

Oradea, Judeţul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail: contact@adlo.ro

Către PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.,
În atenţia: Vlahović Igor
Adresa:Bulevardul Unirii, nr.61, Bloc F3, Scara 4, Etaj 2, Ap.208
Bucureşti, Sector 3
Fax: .....
E-mail: igor.vlahovic@pressglass.com

Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Toate părţile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.
În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părţile vor agrea cu bună credinţă prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putinţă de cele declarate nule sau anulate, cu excepţia (în situaţia în care acestea sunt condiţii esenţiale) cazului în care oricare dintre părţi decide să înceteze unilateral prezentul Contract şi să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum şi toate informaţiile p e care o parte le primeşte de la celelalte părţi pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, înainte şi pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidenţialitate informaţiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părţile vor furniza cu buna-credinţă informaţiile ulterioare, indiferent de suport, şi vor încheia documentele şi actele, precum şi vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract şi se semnează/se ataşează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament

- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS IV

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi, ..., la sediul Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL ORADEA (*PROPRIETAR*)

PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN

***REZIDENT*,**

Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.
Administrator
VLAHOVIĆ IGOR

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcţia Juridică
MARC OLTEA DIANA

***ADMINISTRATOR*,**
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIŞTEAN

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Confidential

No./Nr. 1474/03.11.2022

MINUTES	**MINUTA**
concluded today, 03.11.2022, at 10:00 a.m., on the occasion of the direct negotiations between The company **AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S. A.,** seated in Oradea, 3 Primăriei Street, ground floor, Bihor County, postal code 410209, registered with the Trade Register under no. J5/2814/12.11.2008, Tax Identification No. 24734055 (hereinafter referred to as **"ADLO SA"**) and **The company PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.,** established in accordance with the Romanian laws, with the registered office in Bucharest, no. 61 Unirii Boulevard, Bl. F3, Entrance 4, 2nd floor, Apt. 208, District 3, zip code 030828, Tel: +385 42 62 90 00, e-mail: igor.vlahovic@pressglass.com, registered with the Trade Register under no. J40/21130/2022, with the Tax Identification Number 47059454, duly represented by administrator, Mr. **Igor Vlahović,** croatian citizen, born in Varazdin Croatia on 28.10.1972, identified by identity card series HRV no. 116622071, valid until 11.08.2027.	încheiată astăzi, 03.11.2022, ora 10:00, cu prilejul negocierii directe desfăşurate între Societatea **AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,** având sediul în Municipiul Oradea, Str. Primăriei 3, parter, Jud. Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J5/2814/12.11.2008, Cod de identificare fiscală 24734055 (denumită în continuare **„ADLO SA"**) şi **Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.,** înfiinţată în conformitate cu legile din România, având sediul în Bucureşti, Bulevardul Unirii nr. 30, poarte 4, etaj 2, apt. 208, Sector 3, cod poştal 030828, Tel: +385 42 62 90 00, e-mail: igor.vlahovic@pressglass.com, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J40/21130/2022, cod unic de înregistrare 47059454, reprezentată legal prin administrator, dl. **Igor Vlahović,** cetăţean croat, născut în Varazdin Croatia la data de 28.10.1972, deţinător a cărţii de identitate seria HRV nr. 116622071, valabilă până la data de 11.08.2027.
The members of the Commission comprised of Mr. Eduard FLOREA, Mr. Lucian POPA and Mrs. Teodora Alina SILAGHI met today, 03.11.2022, **at 10:00**, with the representatives of **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., Mr. Igor Vlahović.**	Membrii Comisiei formate din domnul Eduard FLOREA, domnul Lucian POPA şi doamna Teodora Alina SILAGHI s-au întâlnit astăzi 03.11.2022, **ora 10:00**, cu reprezentanţii Societăţii **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., Mr. Igor Vlahović.**
The convocation of the Commission was made by Letter no. 1463/ 01.11.2022, based on the Letter of Intent no. 880/ 22.06.2022, which results in the firm interest of **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.,** in the EUROBUSINESS IV Industrial Park, an investment of Eur 50,000,000.	Convocarea Comisiei a fost realizată prin Adresa nr. 1463/ 01.11.2022, în baza Scrisorii de intenţie nr. 880/ 22.06.2022, din care rezultă interesul ferm din partea Societăţii **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.,** în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV o investiţie în valoare de 50.000.000 Euro.

In view of the above, the following issues were addressed and discussed:	Având în vedere cele expuse mai sus, au fost abordate și discutate următoarele aspecte:
I. ***Concerning the investment that the Company PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. proposes to carry out on the plot of land in the EUROBUSINESS IV Industrial Park (located in Oradea, Corneliu Baba Street and owned by the Municipality of Oradea)***	I. ***Referitor la investiția pe care Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. propune să o realizeze pe parcela de teren din Parcul Industrial EUROBUSINESS IV (situată în Oradea, Strada Corneliu Baba și aflată în proprietatea Municipiului Oradea)***
The representative of the company **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., Mr. Igor Vlahović** presented in detail the Project that the future resident **PRESS GLASS PRODUCTION** S.R.L. intends to build in the Eurobusiness IV Industrial Park, which consists of the construction in 2023 - 2028 of a building with a total area of approximately 30,000 square meters intended for a production hall in the field of original equipment and after market.	Reprezentanta societății **PRESS GLASS PRODUCTION *S.R.L.,*** domnul Administrator **Igor Vlahović** a prezentat în detaliu Proiectul pe care viitorul rezident **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** urmează să-l realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness IV și care constă în construirea în 2023 – 2028 a unei clădiri în suprafață totală de aproximativ 30.000 mp. destinată unei hale de producție în domeniul fabricării de produse finite si asigurarea garantiei acestora.
The total land area on which **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** will develop its Project is 79.028 sqm, identified with cadastral no. 214714, registered in the Land Book no. 214714.	Suprafața totală de teren pe care **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** își va dezvolta Proiectul este de 79.028 mp, identificat cu nr. cad. 214714, înscris în Cartea funciară nr. 214714.
The total value of the investment between 2023 - 2028 is minimun **EUR 50,000,000 (fifty million), excluding VAT.**	Valoarea totală a investiției asumate în între 2023 - 2028 este de minim **50.000.000 (cincizeci milioane) Euro, fără T.V.A.**
Planned amount between 2023 - 2028 (in Euro, without VAT) detailed on components, as follows (current estimation): • Building: 20 Mio. EUR (Constructions); • Equipments: 30 Mio. EUR.	Suma planificată între 2023 și 2028 (în euro, fără TVA) detaliată pe componente, după cum urmează (estimare curentă): • Clădire: 20 milioane. EUR (Construcții); • Echipamente: 30 milioane EURO.
The number of jobs that will be created following the completion of the investment in the EUROBUSINESS IV Industrial Park between **2023 – 2028** will be 200 jobs (with a commitment not to fall below 150	Numărul locurilor de muncă care vor fi create în urma finalizării investiției în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV între **2023 - 2028** va fi de 200 locuri de muncă (angajându-se să nu scadă pe perioada de

employees during the operating period, after completion of the total investment, final deadline 2028) to be realized in stages directly until 2028 by the resident **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** who will operate the building/buildings.	funcţionare sub 150 de angajaţi, după finalizarea investiţiei totale, termen final 2028) ce vor fi realizate etapizat direct până in 2028 de către rezidentul **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** care va exploata clădirea/clădirile.
The implementation of the investment will be carried out in stages according to the letter of intent and in consideration of the sale purchase contract with payment in installments and reservation of ownership, the object of which will consist in the onerous transfer of the right to use of the land and construct on it, with a total area of 79.028 sqm. and the right to use the infrastructure of the EUROBUSINESS IV Industrial Park.	Derularea investiţiei se va desfăşura etapizat potrivit scrisorii de intenţie şi in considerarea contractului de vanzare cumparare cu plata in rate si rezerva proprietatii al cărui obiect va consta în transmiterea oneroasă a dreptului de folosinţă şi de construire asupra terenului în suprafaţă totală de 79.028 mp. şi de folosinţă asupra infrastructurii Parcului Industrial EUROBUSINESS IV.
In exchange for the establishment of the right to use the land, PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. advances the price of puchase in the amount of 23 Euro / sqm / 25 years, respectively 0.92 Euro / sqm / year, **The members of the Commission state that, in the case of other residents who negotiated for other plots, the price offered was above the minimum (for example, 35.00 Euro).** **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. advances the price of puchase in the amount of 35 Euro / sqm / 25 years, respectively 1,40 Euro / sqm / year, a price that is unanimously accepted by the negotiating commission, but which is subject to final approval by the Oradea Local Council, which will decide by a Resolution of the Local Council.**	**În schimbul constituirii dreptului de folosinta asupra terenului, societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. avansează preţul de cumparare în valoare de 23 Euro/mp./25 ani, respectiv de 0,92 Euro/mp./an.** **Membrii Comisiei precizează că, în cazul altor rezidenţi care au negociat pentru alte parcele, preţul ofertat a fost peste cel minim (cu titlu exemplificativ 35,00 Euro).** **Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. avansează preţul minim în valoare de 35 Euro/mp./25 ani, respectiv de 1,40 Euro/mp./an, preţ care este acceptat in unanimitate de comisia de negociere, dar care este supusă aprobării finale de către Consiliul Local Oradea, care va decide printr-o Hotărâre de Consiliu Local.**
In addition, the Company PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. will pay a management fee of 0.5 Euro/sq.m./year based on the management agreement which shall be concluded with the manager ADLO SA of the industrial park.	**Adiţional, Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. va achita taxa de administrare în cuantum de 0,5 Euro/mp./an în baza contractului de administrare ce va fi încheiat cu administratorul ADLO SA al parcului industrial.**

After the realization of 10% of the investment for the project of the amount of 50 Mio. EUR, the Company PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. has the preferential right to acquire the land which shall be subject to the right to use, with prior approval of the sale by the Local Council of the Municipality of Oradea.	După realizarea a 10% din investiția asumată pentru proiect din valoarea de 50 milioane Euro, Societatea PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. are posibilitatea să achiziționeze terenul ce va face obiectul dreptului de folosinta, cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.
"*Investment*" means the value of the buildings completed for the project period 2023 – 2028 and used by **PRESS GLASS PRODUCTION** S.R.L in the performance of the activity for which it is authorized (as per the attached site plan), with the express exception of concrete platforms.	Prin *„investiție"* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate pentru proiect din perioada 2023 – 2028 și utilizate de către **PRESS GLASS PRODUCTION** S.R.L. în desfășurarea activității pentru care este autorizată (conform planului de situație anexat), fiind exceptate în mod expres platformele betonate.
The Industrial Park administration is responsible for determining whether 10% of the investment has been made, following a prior written notification from the resident **PRESS GLASS PRODUCTION** S.R.L. who meets this condition.	Administrația Parcului Industrial este responsabilă pentru a stabili dacă 10% din investiție a fost realizată, pe baza unei notificări prealabile scrise din partea rezidentului **PRESS GLASS PRODUCTION** S.R.L. care îndeplinește această condiție.
The 10% completion of the investment shall be established by an evaluation report on the physical and financial completion of the Project, drawn up by an independent expert evaluator, member of the National Association of Evaluators and agreed by both contracting parties. The evaluation report shall be drawn up at the resident's expense and based on the resident's prior written request.	Finalizarea investiției de 10% se stabilește printr-un raport de evaluare a finalizării fizice și financiare a Proiectului, întocmit de un evaluator expert independent membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza cererii scrise prealabile a rezidentului.
If the evaluation report certifies that at least 10% of the investment committed is completed, the resident will have the preferential right to prepay the land, **The Municipality of Oradea, as the owner, will maintain the property reserve until the company provides proof of 100% completion of the investment and the employment of the assumed staff.**	Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 10% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a achita anticipat terenul. **Municipiul Oradea in calitate de proprietar va mentine rezerva proprietatii pana cand societatea va face dovada finalizarii in proportie de 100% a investitiei si a angajarii personalului asumat.**
II. *Concerning the draft of the agreements (management and related*	**II. *În ceea ce privește proiectele de contracte (contractul de***

services agreement and the sale purchase contract with payment in installments and reservation of ownership) to be submitted to the approval of the City Council of Oradea	***administrare şi de prestări servicii conexe şi contractul de vanzare cumparare cu plata in rate si rezerva proprietatii) care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea***
Until the acquisition of the land, ADLO S.A. benefits from the right of pre-emption in relation to the construction, and after the acquisition of the land by **PRESS GLASS PRODUCTION** S.R.L., ADLO S.A. shall have a pre-emption right for purchasing the land and construction.	Până la achiziţionarea terenului, ADLO S.A. beneficiază de un drept de preempţiune raportat la construcţie, urmând ca după achiziţionarea terenului de **PRESS GLASS PRODUCTION** S.R.L., ADLO S.A. să beneficieze de dreptul de preempţiune raportat la teren şi construcţie.
The parties agree that no later than 31 January 2023 the draft Management and Related Services Agreement and the draft sale purchase contract with payment in installments and reservation of ownership shall be finalized and submitted and that their final form be submitted for approval to the City Council of Oradea for approval.	Părţile agreează ca cel târziu până la data de 31 Ianuarie 2023 să fie finalizate şi transmise proiectul Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe şi proiectul Contractului de vanzare cumparare cu plata in rate si rezerva proprietatii, urmând ca forma finală a acestora să fie supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.
Considering the provisions of the **Eurobusiness IV Industrial Park Operating Regulation** and the Oradea Mayor's Decision no. 1713 of 31.10.2022,	Având în vedere prevederile **Regulamentului de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness IV** şi Dispoziţia Primarului Municipiului Oradea nr. 1713 din 31.10.2022,
Considering the prerogatives of the City Council of Oradea,	Ţinând cont de prerogativele Consiliului Local al Municipiului Oradea,
The draft contracts will be drawn up by ADLO SA, will include the terms and conditions proposed by this Minute and the firm commitments assumed by PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. by Minutes No. 1474/ 03.11.2022, and will be subject to the approval of the Local Council of Oradea Municipality.	Proiectele de contracte vor fi întocmite de către ADLO SA, vor include termenii şi condiţiile propuse prin prezenta Minută şi a angajamentelor ferme asumate de PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. prin Minuta Nr.1474/03.11.2022 şi vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.
The results of the negotiation contained in this minute will be submitted for approval to the Local Council of Oradea Municipality in order to mandate ADLO S.A. and the Mayor of Oradea to sign the Act establishing a surface right and the Contract for the administration and provision of services related to **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** (constituent documents, mandates,	Rezultatele negocierii cuprinse în prezenta minută vor fi înaintate spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Oradea în vederea mandatării ADLO S.A. şi a Primarului Municipiului Oradea să semneze Actul de constituire a unui drept de superficie şi Contractul de administrare şi prestări servicii conexe cu **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** (documentele

and commitments will be submitted in a timely manner for the signing of contracts in accordance with the EBP IV rules of operation).	constitutive, mandatările, și angajamentele asumate vor fi prezentate în timp util pentru semnarea contractelor conform regulamentului de funcționare EBP IV).
Also, the results of today's negotiations (including this Minute), will be submitted to the approval of the Local Council of Oradea Municipality, following that the signing of the Contract for management and related services and the sale purchase contract with payment in istallments and reservation of ownership will take place only after the approval by the Local Council of Oradea, the results of today's direct negotiation, the content of contracts and their conclusion, in compliance with the provisions of Law no. 186/2013 on the establishment and operation of industrial parks, in the Administrative Code, in Regulation of Operation of the EUROBUSINESS IV Industrial Park and in the Articles of Incorporation of the Company-Administrator.	De asemenea, vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea rezultatele negocierilor de astăzi (inclusiv prezenta Minută), urmând ca semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și a Contractului de vanzare cumparare cu plata in rate si rezerva proprietatii să aibă loc numai după aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, a rezultatelor negocierii directe de astăzi, a conținutului contractelor și a încheierii acestora, cu respectarea prevederilor cuprinse în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, în Codul Administrativ, în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS IV și în Actul Constitutiv al Societății-Administrator.
III. *Concerning the granting of tax facilities applicable to industrial parks:*	**III. *Referitor la acordarea facilităților fiscale aplicabile parcurilor industriale:***
The Commission informs the representative of **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** that, during the development in the Eurobusiness IV Industrial Park of the activities for which the Company is authorized and which falls within the activity profile of the industrial parks, the company has the right to benefit, from the legal aid provider, from exemption from building taxes and on land, according to the legal regulations in force regarding the organization and operation of industrial parks, stipulated in the Fiscal Code approved by Law no. 227/2015 and in the relevant legislation, including in the decisions of the Local Council of Oradea Municipality.	Comisia îl informează pe reprezentanul Societății **PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.** că, pe durata desfășurării în Parcul Industrial Eurobusiness IV a activităților pentru care Societatea este autorizată și care se încadrează în profilul de activitate al parcurilor industriale, societatea are dreptul de a beneficia, din partea furnizorului legal de ajutor, de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr. 227/ 2015 și în legislația relevantă, inclusiv în hotărârile Consiliului Local al Municipiului Oradea.
In order to benefit from these exemptions, prior to the start of the construction works, the future resident PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. will be obliged to draw	Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, viitorul rezident PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. va fi obligat să întocmească și să transmită, pe propria

up and submit, at his own expense and under his own responsibility, to the provider of state aid, the Municipality of Oradea - City Hall of Oradea, the necessary documentation in accordance with the regulations in force at the date of submission of the documentation.	cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, Municipiul Oradea - Primăria Municipiului Oradea, documentația necesară în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.
For this reason, the present Minutes have been concluded and signed in two (2) original copies, to which the following documents are attached: - Letter of Intent No. 880/22.06.2022, - the Investment Commitment, - the Commitment on Staffing, - the Statement on Environmental Issues, - the Company's Decision (empowerment) of PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. dated 13.10.2022, - the Company's Decision (regarding the investment) of PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. dated 02.11.2022, - Certificate of Registration of the Company PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., - Constitutive act dated 13.10.2022, - Certificate of registration dated Nr. 663960/20.10.2022, and - Statement on own responsibility (criminal record).	Drept pentru care s-a încheiat și s-a semnat prezenta Minută în 2 (două) exemplare originale, la care sunt anexate următoarele documente - Scrisoarea de intenție nr. 880/22.06.2022, - Angajamentul privind investiția, - Angajamentul privind personalul angajat, - Declarația privind problemele de mediu, - Decizia (imputernicire) din 13.10.2022 a Societății PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. - Decizia (de aprobare a investitiei) din 02.11.2022 a Societății PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L. - Certificatul de înmatriculare al Societății PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L., - Actul Constitutiv din data de 13.10.2022, - Certificatul constatator din data de Nr. 663960/20.10.2022, și - Declarație pe proprie răspundere (cazier judiciar).
This Minute will be annexed to the decision that the Local Council of Oradea Municipality is to adopt regarding the results of the direct negotiation, the content of the sur-	*Prezenta Minută va constitui anexă la hotărârea pe care Consiliul Local al Municipiului Oradea urmează să o adopte cu privire la rezultatele negocierii directe, conținutul contractelor de superficie și de administrare și de prestări servicii conexe,*

Confidential

face and administration contracts and related services, as well as with on the conclusion of the above-mentioned contracts.	*precum și cu privire la încheierea contractelor mai sus menționate.*

Company AGENȚIA DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. - Direct Negotiation Commission:

Mr Eduard FLOREA _____

Mr Lucian POPA _____

Mrs Teodora Alina SILAGHI _____

***Company* PRESS GLASS PRODUCTION S.R.L.**

Mr. Igor Vlahović _____