



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

**pentru aprobarea vânzării terenurilor, în suprafață totală de 20.000 mp,
identificat cu nr. cadastrale 204688 și 204669, înscris în CF 204688 și 204669 - Oradea,
situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, în favoarea Societății ZALECO S.R.L.**

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub numărul 443087/1 din data de 20.12.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub numărul 443087/2 din data de 20.12.2022, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea vânzării terenurilor, în suprafață totală de 20.000 mp, identificate cu nr. cadastrale 204688 și 204669, înscrise în CF 204688 și în CF 204669 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, în favoarea Societății ZALECO S.R.L.;

Având în vedere scrisoarea de intenție nr. 1587 din 21.11.2022, formulată de către Societatea ZALECO S.R.L., prin care a solicitat administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea concesiunea unor suprafețe de teren în vederea construirii unor clădiri, având suprafața de aproximativ 7.000 mp, destinată producției ambalaje / spații depozitare / birouri, în valoare de cel puțin 5,35 milioane Euro.

Luând în considerare faptul că bunurile imobile constând în terenuri, în suprafața totală de 20.000 mp, înscrise în CF 204688 și 204669 - Oradea, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea,

Ținând cont de MINUTA aferentă negocierii directe Nr. 1664 din 12.12.2022, desfășurată prin intermediul societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. - prin Comisia de negociere și Societatea ZALECO S.R.L., potrivit căreia investitorul se angajează la:

- ✓ realizarea unei investiții de 5.350.000 euro;
- ✓ crearea unui număr minim de 25 locuri de muncă ce vor fi realizate etapizat direct până în anul 2027;
- ✓ construirea unor clădiri în suprafață de aproximativ 7.000 mp.

Luând în considerare prevederile Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II ORADEA aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 833 din 29.09.2022,

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

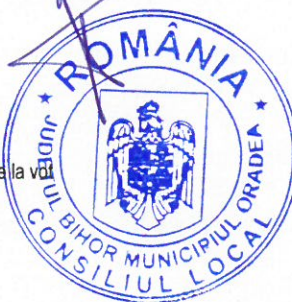
- Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare aferent terenurilor, întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., Popa Liviu - George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru amplasamentul situat în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea: terenuri, în suprafață totală de 20.000 mp, identificate cu numerele cadastrale 204688 și 204669, înscrise în CF 204688 și în CF 204669 - Oradea, conform Anexei nr. 1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere directă, la 35 EURO / mp, fără TVA.

- Art. 2.** Se însușesc rezultatele negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident - Societatea ZALECO S.R.L., conform anexei reprezentate de Minuta nr. 1664 din 12.12.2022.
- Art. 3.** Se aprobă vânzarea terenurilor, în suprafață totală de 20.000 mp, identificate cu nr. cadastrale 204688 și 204669, înscrise în CF 204688 și în CF 204669 - Oradea, situate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, în favoarea Societății ZALECO S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
- Art. 4.** Se aprobă prețul de vânzare al terenurilor, în suprafață totală de 20.000 mp, la prețul de 35 Euro / mp fără TVA, identificate cu nr. cadastrale 204688 și 204669, înscrise în CF 204688 și în CF 204669 - Oradea, situate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea, care este de 700.000 Euro, fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 28.000 Euro / an, fără TVA.
- Art. 5.** Se aprobă conținutul contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către UAT - Municipiul Oradea în favoarea Societății ZALECO S.R.L. având ca obiect terenurile, în suprafață totală de 20.000 mp, de sub nr. cadastrale 204688 și 204669, înscrise în CF 204688 și în CF 204669 - Oradea, conform Anexei nr. 2.
- Art. 6.** Se aprobă conținutul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între Societatea Agenția De Dezvoltare Locală Oradea S.A. și Societatea Zaleco S.R.L., conform Anexei nr. 3.
- Art. 7.** Se aprobă încheierea de către părțile implicate a Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, precum și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr. 2 și nr. 3, respectiv se mandatează primarul Municipiului Oradea pentru semnarea acestora.
- Art. 8.** Se mandatează d-na. Silaghi Teodora - Alina, director general, pentru ca în numele și pe seama Societății Agenția De Dezvoltare Locală Oradea S.A., în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, raportat la terenurile - în suprafață totală de 20.000 mp - identificate cu nr. cadastrale 204688 și 204669, înscrise în CF 204688 și în CF 204669 - Oradea, să semneze Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexei nr. 3.
- Art. 9.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar.
- Art. 10.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar (DPI) - Serviciul Terenuri;
 - PMO - Direcția Economică, prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri;
 - O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri;
 - Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri;
 - Societatea Zaleco S.R.L., prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

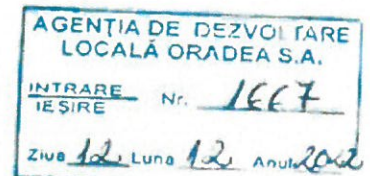
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Lavinu

Oradea, 22 decembrie 2022
Nr. 1397

Hotărârea a fost adoptată cu 24 de voturi „pentru” și o neparticipare la vot



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 204688 Oradea si Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Decembrie 2022

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, zona strazilor Straub Ferenc Bruno si Thomas Alva Edison, in incinta Eurobusiness Parc Oradea II, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata totala de 20.000 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea avand nr.cad. 204688 in suprafata de 14.068 mp si parcela de teren inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea avand nr.cad. 204669 in suprafata de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan.

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata totala de 20.000 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea avand nr.cad. 204688 in suprafata de 14.068 mp si parcela de teren inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea avand nr.cad. 204669 in suprafata de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, 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 -4,9211 LEI, valabil la data de 09.12.2022
- Data evaluarii: 09.12.2022
- Data inspectiei: 09.12.2022
- 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 II, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare - teren intravilan in suprafata totala de 20.000 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea avand nr.cad. 204688 in suprafata de 14.068 mp si parcela de teren inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea avand nr.cad. 204669 in suprafata de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea, la:

3.444.770 LEI echivalent a 700.000 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO -4,9211 LEI, din data de 09.12.2022.

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și 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 evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zonă, oras, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor - NU
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

- IV.1 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)
- IV.2 Evaluarea imobilului
 - IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
 - IV.2.2 Cea mai bună utilizare
 - IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
 - IV.2.3.1 Metoda comparației directe (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare”, „Evaluări de bunuri mobile”, și „Evaluări de întreprinderi”.

Date de identificare ale evaluatorului:

Orașul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16

Telefon: 0729.831.001 E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
3. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziția evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2007, având specializarea: evaluarea proprietății imobiliare, bunurilor mobile și întreprinderilor, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM și 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-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuării unei posibile tranzacții .

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata totala de 20.000 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea avand nr.cad. 204688 in suprafata de 14.068 mp si parcela de teren inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea avand nr.cad. 204669 in suprafata de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Având în vedere ipotezele speciale din prezentul raport de evaluare, valoarea estimată tinde spre un tip de valoare specială.

„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 deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.”

Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, ipotezele speciale, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este **09.12.2022**

Data inspecției: **09.12.2022**

Cursul valutar valabil la data evaluării este 4,9211 Lei/Euro.

Data redactării raportului: 09.12.2022

I.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în moneda națională - LEI și EURO (folosită foarte frecvent în tranzacțiile de imobile).

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate al bunului imobil evaluat, Extrasul de Carte Funciara.

I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Extras de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea
- Extras de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către beneficiar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa 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 funcțiune 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 informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și 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 ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluării și terenul se evaluează sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili în Eurobusiness Parc Oradea II
- La solicitarea utilizatorului desemnat, cele două parcele de teren intravilan (parcele înscrise în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea având nr.cad. 204688 în suprafața de 14.068 mp și parcela de teren înscrise în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea având nr.cad. 204669 în suprafața de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea) au fost analizate ca și un singur lot în suprafața totală de 20.000 mp cu acces din drum public asfaltat. Evaluarea se realizează în această ipoteză specială.
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență

următoarele activități:

- a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) afaceri, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;

e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de servicii conexe și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, în principal, următoarele obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecți potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- î) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
- j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și 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 obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/contractele de concesiune și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Administratorului îi revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate de către aceștia în baza

- contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;
 - c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;
 - d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;
 - e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;
 - f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.
 - g) să beneficieze de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea
- În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele obligații:
- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și 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 reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
 - b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;
 - c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;
 - d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
 - e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
 - f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
 - g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
 - h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
 - i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta

unității);

i) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât – cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;

l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respective asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;

n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor; o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;

p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor 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 spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial.

În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.

r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În situația prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligațiile prevăzute la pct.4.1. rezidenților le mai revin următoarele obligații:

a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau al celorlalți rezidenți;

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 desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității 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 contractul 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.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

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 rezidenților;

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.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea

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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea

forme și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În 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 referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activelor evaluate, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan în suprafața totală de 20.000 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea având nr.cad. 204688 în suprafața de 14.068 mp și parcela de teren înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea având nr.cad. 204669 în suprafața de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea situat în Parcul Industrial Oradea II;

Proprietar: MUNICIPIUL ORADEA.

Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea
- Extras de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea

Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente, care să ateste dobândirea, dreptul de proprietate și dreptul de folosință.

Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a veridicității Cartilor Funciare menționate.

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Oradea, municipiul reședință de județ al Bihorului, este unul dintre importantele centre economice, sociale și culturale din NV României, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei. Orașul este amplasat între dealurile care despart și unifică într-un armonios mod Câmpia Crișanei și terminațiile cu aspect deluros ale Munților Apuseni. Situat pe malurile râului Crișul Repede, râu care desparte orașul în aproape două jumătăți egale, el este poarta de legătură cu lumea central și vest europeană. În funcție de principalele puncte cardinale, orașul se află în extremitatea nord-vestică a României, la intersecția paralelei de 47°03' latitudine nordică cu meridianul de 21°55' longitudine estică.

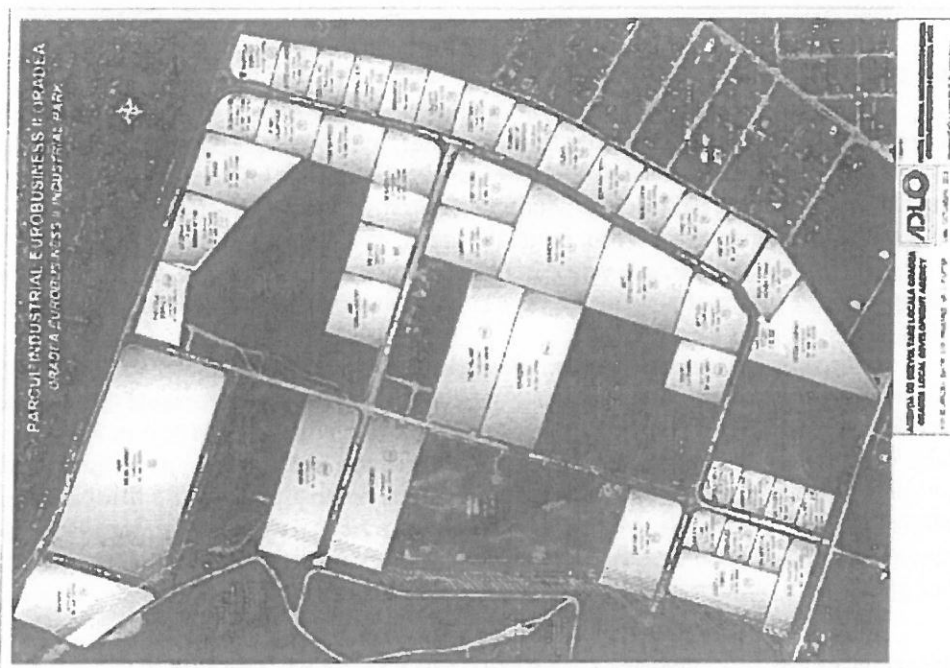
Aflat la aproximativ 10 km de Borș, cel mai mare punct de frontiera la granița de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între orașele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafață de 11.556 ha. Orașul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere a văii Crișului Repede spre arealul câmpiei joase, într-o zonă de contact între prelungirile Munților Apuseni și extinsă Câmpie Banato-Crișană. Se afirmă ca zonă de trecere de la relieful deluros (Dealurile Vestice, Dealurile Oradei și Dealurile Gepișului), către cel de câmpie panonică. Topoclimatul orașului este determinat de persistența acțiunii vânturilor de Vest. Avem de-a face așadar cu o climă temperat-continentală cu influențe oceanice.

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA IV

Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea este un proiect nou dezvoltat în partea de sud a orasului Oradea, pe soseaua de centura, respectiv Strada Ogorului.

Parcul industrial beneficiaza de acces direct la drumul national DN1, prin soseaua de centura. Proprietatea se afla la 2,2 km distanta de drumul national DN76 (Oradea-Arad), 3 km de DN79 (Oradea-Deva), 6 km distanta de drumul national DN1 si 17 km de Vama Bors.

Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea are o suprafata totală de 83 ha si poate acomoda atat spatii de productie, cat si spatii de depozitare. Contractul se incheie pe o perioada de minimum 25 de ani, iar terenul poate fi cumparat imediat dupa finalizarea investitiei.



Terenul poate fi oferit liber de sarcini cu posibilitatea de conectare la utilitățile publice aflate pe limita de proprietate, prin cesionarea terenului cu posibilitate de cumpărare.

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

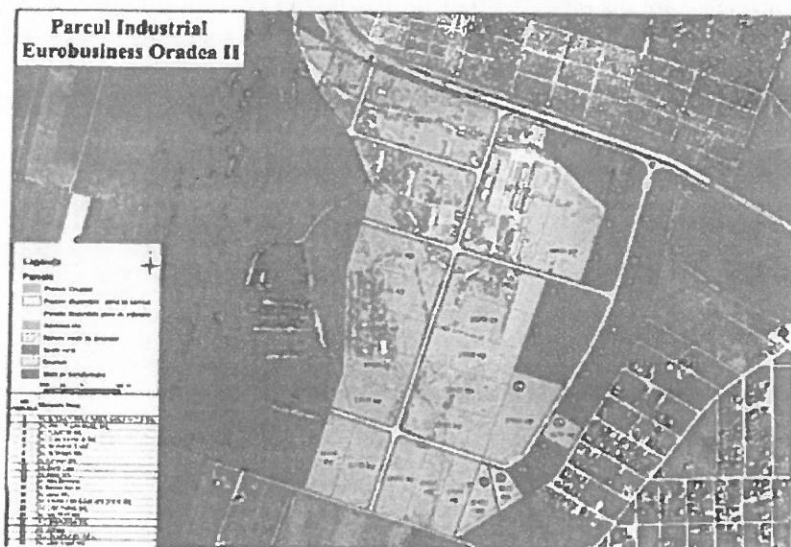
Suprafețele disponibile în parc după realizarea infrastructurii de drumuri și utilități au fost împărțite pe două destinații: teren destinat serviciilor și teren destinat activităților de producție și cercetare. AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA a urmărit ca în parc să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetaredezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe**: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

Parcul industrial EURO BUSINESS Oradea este o infrastructură de afaceri destinată susținerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcționarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilități publice să fie finanțată pe cheltuiela Primăriei municipiului Oradea în timp ce realizarea clădirilor necesare activităților de producție, IT și/sau servicii să fie în sarcina investitorilor inclusiv racordarea la rețeaua de utilități publice.

Poziționarea geografică a parcului industrial, raportat atât la municipiul Oradea, cât și la zona de Est a Europei, aduce o serie de avantaje concrete.

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



Artère importante de circulație în apropiere:

- **Auto:** Strada Ogorului (centura Mun. Oradea)
- **Calitatea rețelelor de transport:** asfaltate cu două benzi de circulație pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- **Zona periferică**
- **Mixta – industrială și comercială.**
- **În zonă se află**
 - Unități comerciale în apropiere: - Supermarket Lidl, Piata 100, Leroy Merlin, Auchan, supermarket Profi;
 - Unități de învățământ: -nu
 - Unități medicale: -nu
 - Instituții de cult: --nu

- o Sedii de bănci – nu
- o Parcuri: -nu

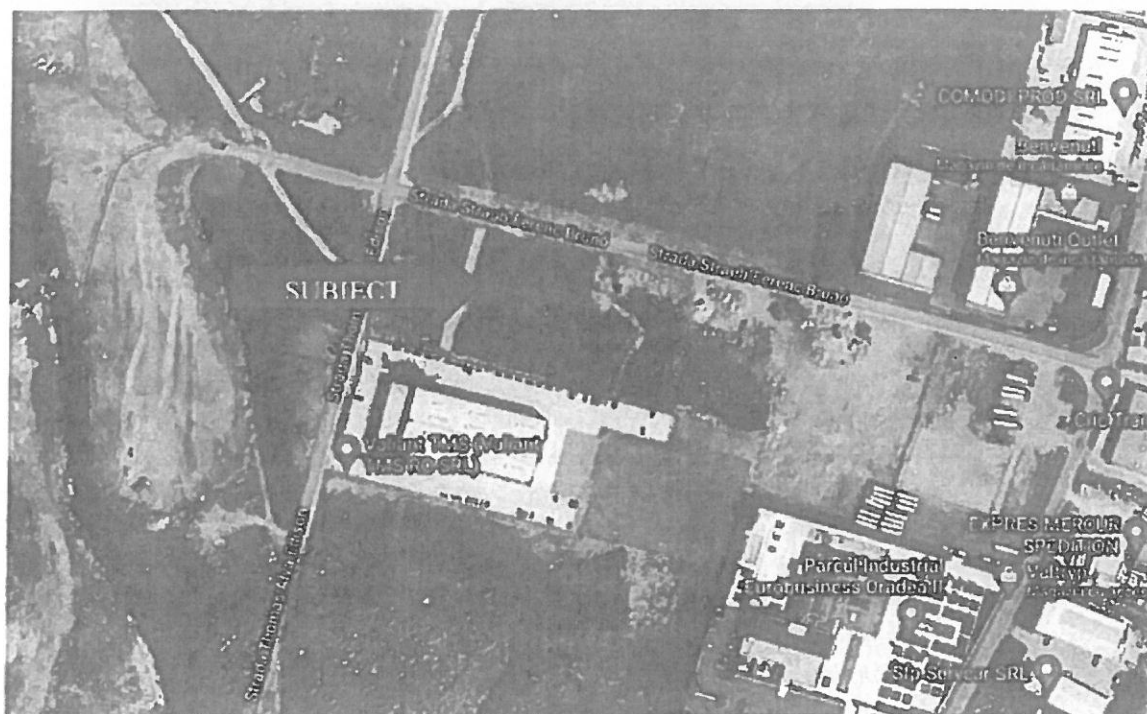
Concluzie:

Proprietatea evaluată este situată în zona periferică a municipiului Oradea. Zona este mixtă – comercială și industrială. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulație în zona. Zona este racordată la rețele de electricitate, încălzire, gaze naturale, internet, apă și canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informații despre amplasament

Lotul de teren este situat în zona industrială și comercială, zona periferică a localității Oradea. Accesul la amplasament se face atât din strada Straub Ferenc Bruno cât și din str. Thomas Alva Edison – străzi asfaltate cu o bandă de circulație pe sens.

Terenul intravilan are o suprafață totală de 20.000 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea având nr.cad. 204688 în suprafață de 14.068 mp și parcela de teren înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea având nr.cad. 204669 în suprafață de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea, suprafață plană, formă dreptunghiulară, neîmprejmuit, acoperit cu vegetație și gramezi de pământ și pietris.



➤ **Utilități:**

- *Rețea urbană de energie electrică – da*
- *Rețea urbană de gaze – da*
- *Rețea urbană de apă – da*
- *Rețea urbană de canalizare - da*
- *Rețea urbană de încălzire – nu*
- *Fosa septică - nu*
- *Rezervor gaz - nu*
- *Put forat apă - nu*
- *Generator energie electrică - nu*
- *Centrala termică proprie - nu*
- *Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da*

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața totală de 20.000 mp (compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea având nr.cad. 204688 în suprafața de 14.068 mp și parcela de teren înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea având nr.cad. 204669 în suprafața de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea) situat în Oradea, zona str. Straub Ferenc Bruno și str. Thomas Alva Edison, în incinta Eurobusiness Parc II, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 204688 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea având nr.cad. 204688 în suprafața de 14.068 mp, suprafața plană, acoperită cu vegetație, topografie plană, cu front la str. Straub Ferenc Bruno și str. Thomas Alva Edison.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 204688 este de 14.068 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 204688 Oradea. Forma terenului este regulată, patrulateră, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;
- **influența coltului** – terenul este situat pe colț, aspect favorabil;
- **potențialul de creștere a valorii prin comasare** – nu afectează terenul subiect, acesta corepunând caracteristicilor solicitate de majoritatea cumpărătorilor de pe piața imobiliară, comasarea sau parcelarea acestuia neinfluențând potențialul de creștere al valorii;
- **terenul în exces și terenul în surplus** – nu afectează terenul subiect;
- **topografia** – suprafața terenului este plană, sistemul de drenaj natural este eficient datorită solului ușor nisipos;
- **rețelele de utilități** – rețele de utilități disponibile sunt: rețea de electricitate, rețea municipală de apă-canalizare, rețea de gaze naturale, internet, telefonie și cablu TV;
- **accesibilitatea** – terenul se află în plan secund față de principalele artere de circulație din zonă, nefiind afectată de trafic intens, trafic greu sau poluare realizată din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier din str. Straub Ferenc Bruno și din str. Thomas Alva Edison.
- **mediu înconjurător** - clima în Oradea este determinată de Vânturile de Vest, fiind asadar o climă temperat continentală, cu o temperatură medie anuală de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistrează o medie de -1,7 °C. Precipitațiile înregistrează o medie anuală de 585,4 mm, destul de ridicată pentru o zonă de câmpie similară.

Teren intravilan CF 204669 Oradea

Parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea avand nr.cad. 204669 in suprafata de 5.932 mp, suprafata plana, acoperita cu vegetatie, topografie plana, cu front la str. Thomas Alva Edison.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 204669 este de 5.932 mp, conform inregistrului din Extrasul de Carte Funciara nr. 204669 Oradea. Forma terenului este regulata, patrulatera, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;
- **influenta coltului** – nu afecteaza terenul subiect, acesta nefiind situat in zona de colt a strazii;
- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comasarea 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;
- **retele de utilitati** – retele de utilitati disponibile 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 realiza pietonal si rutier din str. Thomas Alva Edison.
- **mediu inconjurator** - clima in Oradea este determinata de Vanturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentală, cu o temperatura medie anuala de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, in timp ce in ianuarie se inregistreaza o medie de -1,7 °C. Precipitatiile inregistreaza 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 cotatele curente
Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este comercială și industrială în curs de dezvoltare, din zona periferică din incinta și sub regulamentul Eurobusiness Parc Oradea II și vecinătăți.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **industriale pretabile Parcurilor Industriale**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției preturilor.

Analiza ofertei

In general, mai mare – in comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat în parcul industrial.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice industriale. Oferta de terenuri în Parcurile Industriale din mun. Oradea este susținută prin înființarea Eurobusiness Parc 3 și 4 și prin extinderea Eurobusiness Parc 1 și 2. În urma analizei de piață au fost identificate terenuri comparabile situate în aria de piață, acestea fiind următoarele:

Nr. crt.	Tipul informației	Pret solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	32	127.400	Loc. Oradea, în vecinătatea Autostrada Transilvania
2	Oferta	35	8.600	Loc. Oradea, zona fostul CET II (zona str. Ogorului) spre Metro
3	Oferta	37	13.243	Loc. Oradea, zona Aeroport Oradea (str. Calea Aradului)
4	Oferta	40	301.446	Loc. Oradea, zona Aeroportul Oradea (Calea Aradului)
5	Oferta	41	10.000	Loc. Oradea, cu front la DN E60 – str. Ogorului-centura Oradea
6	Oferta	43	3.374	Loc. Oradea, teren industrial str. Ogorului,
7	Oferta	45	10.677	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, Zona Industrială Est
8	Oferta	45	7.302	Loc. Oradea, teren industrial zona Ogorului
9	Oferta	49	10.000	Loc. Oradea, zona Cartier Grigorescu 2
10	Oferta	50	6.000	Loc. Oradea, zona Cartier Grigorescu 2

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 6,7 și 8, deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietății subiect;

Analiza cererii

În general, redusă, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. În Parcurile Industriale, cererea este susținută de infrastructura și condițiile oferite de administrația parcurilor.

Echilibrul pieței. Tendințe

În general pe piața proprietăților similare celor evaluate fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare.

În parcurile industriale starea pieței imobiliare, pe acest segment este destul de activă, tot mai mulți investitori români și străini au devenit interesați de condițiile oferite în parcul industrial.

Tendinte: in general, o situatie volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

În Parcurile Industriale, municipalitatea dacă va reuși să atragă investitori care să achiziționeze toate loturile puse la dispoziție va încerca să înființeze noi parcuri în zone strategice ale municipiului.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante (terenuri parcuri industriale):

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspecția proprietăților;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea ipotezelor specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și 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 comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

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

- o permisibilă legal
- o posibilă fizic
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă

Proprietatea evaluată este un teren intravilan, amplasat în parcul industrial.

Conform ipotezelor speciale menționate și în contractul de prestări servicii, evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Abordări / metode / tehnici de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului. Prețul terenului reflectă relația dintre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului, utilitățile disponibile și îmbunătățirile, influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

Oferta de terenuri este relativ stabilă, totuși există câteva excepții care pot influența modificările cererii și ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea și stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deșeuri periculoase, cutremure, inundații metodele impropii de exploatare, minerale subterane ș.a.

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

Totuși viitori proprietari pot oferi plăți mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activității de piață și de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiției intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

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

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

Dreptul de proprietate și 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, ș.a. Evaluatorul identifica toate facilitățile, analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerare caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilitățile disponibile și amenajările amplasamentului care afectează utilitatea și valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea față de vânt, de punctele cardinale și priveliștea, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea și drenajul natural. Totodată evaluatorul trebuie să țină seama de disponibilitatea utilităților, de capacitatea, calitatea și permanența lor (rețea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie și de internet, ș.a.), dar și de sursele interne sau externe care asigură buna funcționare a acestora.

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

Cea mai bună utilizare

În termeni, valoarea terenului este considerată cea mai bună utilizare. Indiferent de amenajările funcționale ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru utilizarea cea mai eficientă. Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie evaluat ca o componentă separată a proprietății imobiliare, iar considerarea 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 proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferele terenului" și nu invers.

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

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau totale a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe 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 secțiune distinctă.

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda principală (metoda comparației directe) și 5 metode alternative (metoda extracției de pe piață, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării):

- a. **Metoda comparației directe** - este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.
- b. **Metoda extracției de pe piață** - prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- c. **Metoda alocării** - este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localizări.
- d. **Metoda reziduală** - poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție: teren, capital, forța de muncă și management.
- e. **Metoda capitalizării rentei funciare** - renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/ arendare a terenului.
- f. **Metoda parcelării și dezvoltării** - este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile 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 și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcelele similare. În cadrul

procesului de comparație dintre loturile similare și terenul subiect sunt luate în considerare asemănările și deosebirile.

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții (termenii) de finanțare, condiții de vânzare (motivația), cheltuielile efectuate imediat după cumpărarea, condiții de piață (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/ hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de dezvoltări frecvente au o mărime optimă a amplasamentului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite.

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

Amplasamentele care dispun de aceeași 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 proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acestora ci de optimizarea utilizării.

Pe lângă tranzacțiile finalizate, evaluatorii menționează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piață cum ar fi ofertele de vânzare și de cumpărare chiar dacă tranzacțiile nu au fost finalizate. Menționez că ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate, de regulă prețul final de vânzare fiind mai mic decât oferta inițială de vânzare, dar totuși mai mare decât oferta inițială de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informații, aceste pot fi achiziționate din: site-uri specializate, diverse publicații, firme de consultanță imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ș.a. Pentru achiziționarea unor informații mult mai directe se pot realiza interviuri cu părțile implicate în tranzacții.

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

În raportul de evaluare trebuie argumentate toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților imobiliare, nu este permisă utilizarea unor ajustări fără prezentarea modului de estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

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 II, ca fiind de: **3.444.770 Lei echivalent a 700.000 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 20.000 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204688 Oradea avand nr.cad. 204688 in suprafata de 14.068 mp si parcela de teren inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 204669 Oradea avand nr.cad. 204669 in suprafata de 5.932 mp din proprietatea Municipiului Oradea, in incinta Eurobusiness Parc Oradea II, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

3.444.770 LEI echivalent a 700.000 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 și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa principală 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:

3.444.770 LEI echivalent a 700.000 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO -4,9211 LEI, din data de 09.12.2022.

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



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Extrase privind preşurile 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

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății Comparabile utilizate in grila de calcul

Bihor (judet), Nicolae Grigorescu, Bihor (judet)

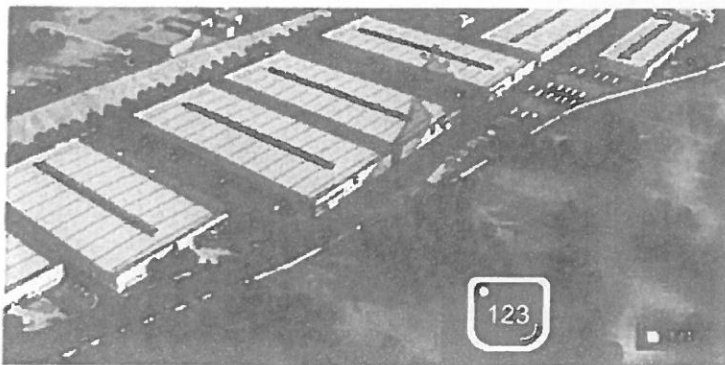
7.302 m²

328 590 €

Salveaza la Favorite

Contact

SC Gaminvest SRL Arezi toate anunturile



Norbert - Gaminvest
Agentie
0748 149 960

Sursa foto: iStock

Exista?

+40 / Numarul tau de t

Alege motivul pentru care faci?

Introdu mesajul...

07/2020

Anunțul este disponibil pentru SC OLC
Online Services SRL (disponibil mult)

328 590 €

45 €/m²

Propune un preț

Trimite mes

Salveaza la f

Rata estimata
7.145 RON /luna

Avans:
243.978 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Raportaz

Prezentare generala

Suprafata

7.302 m²

Tip teren

teren industrial

Agentie imob

SC Gaminvest

Inclinatie

plat

Securitate

Cere informatii

Vizionare la distanta

Cere informatii

Tip vanzator

agentie

Gaminv

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare un teren industrial in zona Ogorului, Oradea, judetul Bihor. V2949

Terenul are o suprafata de 7.302 mp si beneficiaza de un front stradal de 55,218 ml.

Datorita pozitiei, acest teren este ideal pentru constructie haia, benzinarie, showroom, sau alte activitati care necesita acces facil, vizibilitate mare si vad comercial.

Conform certificatului de urbanism pentru fiecare lot al parcului industrial se permite un PGT max de 60% si un CUT max de 3%.

Acesta dispune de acces la strada asfaltata.

Utilitatile care se regasesc pe zona sunt : apa de la retea, canalizare si curent electric.

Pret de vanzare propus de proprietar este de 45 euro/mp.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

Mai puțin

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-cu-puz-de-vanzare-zona-ogorului-oradea-IDs449.html>

← Înapoi la listă Teren de vanzare » Bihor » Oradea » Nicolae Grigorescu » GAMINVEST Teren industrial cu PUZ de vanzare, zona Ogorului, Oradea



Norbert - Gaminvest
Agentie
0748 149 960

+40

Alege moneda pentru contact *

Introdu mesajul

ROU 1004

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza

GAMINVEST Teren Industrial cu PUZ de vanzare, zona Ogorului, Oradea

» Bihor (Judet), Nicolae Grigorescu, Bihor (Judet)

145 082 €

43 €/m²

Produs din PGT

Rata esomata:
3 155 RON /luna

Anuitate:
107.723 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata 3.374 m²

Incluziune plat

Vizionare la distanta

Tip teren

Securitate

Tip vanzator

teren industrial

in zona industrializata

agentie

Agentie imobiliara
SC Gaminvest SRL



Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare un teren industrial in zona Ogorului, Oradea, judetul Bihor. V2949B

Cuza V:

Terenul are o suprafata de 3374 mp si beneficiaza de un front stradal de 55,218 ml.

Datorita pozitiei, acest teren este ideal pentru constructie hala, benzinarie, showroom, sau alte activitati care necesita acces facil, vizibilitate mare si vad comercial.

Conform certificatului de urbanism pentru fiecare lot al parcului industrial se permite un POT max de 60% si un CUT max de 3%.

Accesul la teren se face pe drum de pamant.

Utilitatile care se regasesc pe zona sunt : apa de la retea, canalizare si curent electric.

Pret de vanzare propus de proprietar este de 43 euro/mp.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-cu-puz-de-vanzare-zona-ogorului-oradea-IDs44D.html>

← Inapoi la lista Teren de Vanzare » Bihor » Oradea » Județ » Strada Dăbârlă » Teren industrial de vanzare » Zona industrială Eftimie Dăbârlă



Paul Trîncea
Agentie
0728 360 000

PRESTIGE

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Bihor (judet), Strada Ogorului null, Bihor (judet), Tokai, Bihor (judet)

10 677 m²

480 465 €

Salveaza la favorite

Contact

Prestige Imobiliare Arată toate anunțurile

Rata estimată:
10.448 RON /luna

Avans:
356.745 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Salveaza la favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata

10 677 m²

Tip teren

teren intravilan

Agentie imobiliara

Inclinatie

Cere informatii

Securitate

Cere informatii

Prestige Imobiliare

Vizionare la distanta

Cere informatii

Tip vanzator

agentia



Bihor (judet), Strada Ogorului null, Bihor (judet), Tokai, Bihor (judet)

10 677 m²

480 465 €

Prestige Imobiliare Arată toate anunțurile

Prestige Imobiliare va propune spre vanzare:

Teren intravilan industrial in Zona Industrială Est - Oradea

Terenul este format din 5 parcele care se pot vinde si separat si anume: Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 11 si Lot 12.

Lot 4 are suprafata totala de 2794 mp si este recomandata vanzarea impreuna cu lotul 11.

Lot 5 are suprafata totala de 3863 mp, are acces la strada principala.

- Lot 6 are suprafata totala de 2781 mp si este recomandata vanzarea impreuna cu lotul 12.

Lot 11 are o suprafata de 581 mp si in proiect este vizat ca zona verde cu acces public.

- Lot 12 are o suprafata de 658 mp si in proiect este vizat ca zona verde cu acces public.

Regimul maxim de inaltime propus este de 25ml.

Utilitatile nu sunt trase la parcela, curentul fiind la marginea proprietatii, iar apa, canalizarea sau fosa septica revin in atributiile cumparatorului de a le face ulterior achizitiilor, pentru a avea flexibilitate totala in a-si selecta ce utilitati are nevoie si unde doreste sa le pozitioneze.

Categoria de folosinta a acestuia este Industrială POT-ul (Procentajul de Ocupare al Terenului) fiind de 60% ,iar C.U.T-ul (Coeficientul de Utilizare a Terenului) este de 3%.

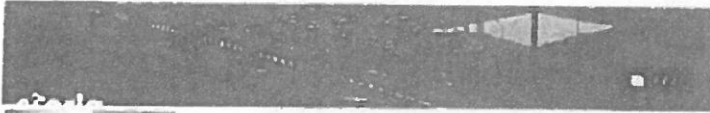
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-in-zona-industrială-est-oradea-IDtdHH.html>

Alte comparabile utilizate la analiza de piata

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

13 143 mp 490 000 € Salveaza la Favorite Contact

SC Gaminvest SA Arata toate ofertele



Metoda mesajul...

01.2020

Agentia imobiliara Gaminvest SA este S.C. OUA Online Serviciu S.A. (fundațional mult)

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

GAMINVEST Teren Industrial de vanzare, zona Aeroportului, Oradea, Bihor

Q Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

490 000 €
37 Urm
PREMIUM LISTING

Rata estimata:
10 655 RON / luna

Avant:
363.825 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Descriere

Agentia Imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare un teren industrial in zona aeroportului Oradea, Judetul Bihor, Romania.

Terenul are o suprafata de 13243 mp si beneficiaza de un front stradal de 50 m la drumul E671 care face legatura intre Oradea si Timisoara.

Utilitatile care se regasesc pe zona sunt: apa de la retea, canalizare si curent electric.

Datorita pozitiei, acest teren este ideal pentru constructie hala, benzinarie, showroom, sau alte activitati care necesita acces facil, vizibilitate mare si vad comercial.

Exista posibilitatea achizitionarii a unei suprafete suplimentare in cazul in care este nevoie.

Terenul face parte dintr-un lot de 33 hectare de teren, partial intravilan.

Pretul de vanzare este de 37 euro / mp + tva negociabil.
Agentia nu percepe comision de la cumparator.

0743 982 745

Cuza Voda nr. 28, 410049, Oradea, Bihor (Judet)

Verifica toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-de-vanzare-zona-aeroportului-oradea-bihor-IDrwwl.html>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

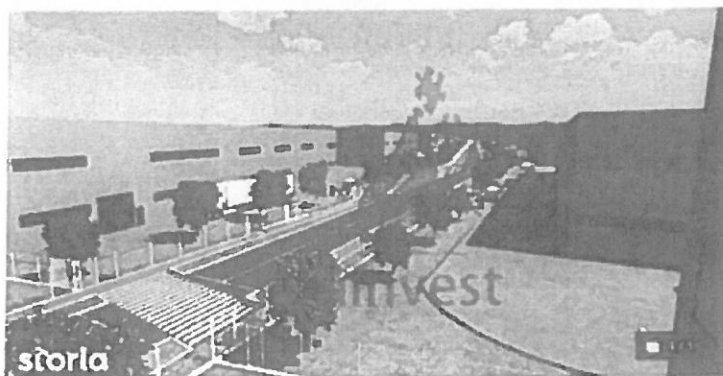
127.400 m²

4 076 000 €

Salveaza la Favorite

Contact

SC Gaminvest SRL - Arata toate anunturile



Gaminvest
Agentie
0740 197 702

Adresa agentiei

Activitate

Relatii

Alte modalitati pentru: Oradea

Introdu mesajul

Adresa agentiei: Oradea, Bihor (judet)
Adresa agentiei: Oradea, Bihor (judet)

Salveaza la Favorite

Contact

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

127.400 m²

4 076 000 €

SC Gaminvest SRL - Arata toate anunturile

Adresa agentiei: Oradea, Bihor (judet)

PERIODA UN ROL

Salveaza la Favorite

Rata estimata:
88.636 RON / luna

Avan: 3.026.430 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata: 127.400 m²

Inc. Inalte: plat

Vizionare la distanta: 0740 197 702

Tip teren:

Securitate:

Tip vanzator:

teren industrial

Agentie imobiliara

agentie

Agentie imobiliara

SC Gaminvest SRL

Adresa agentiei

Adresa agentiei

Adresa agentiei

Adresa agentiei

Adresa agentiei

Adresa agentiei

Descriere

743 - Terenul industrial

Terenul se afla la cativa kilometri de Oradea, avand in vecinatatea acestuia autostrada Transilvania.

Terenul are o suprafata de 12,74 hectare cu un front de 170m si conform proiectului aprobat prin PUZ se poate diviza in 13 loturi cuprinse intre 8000 si 14000 mp.

Infrastructura parcului industrial reprezinta:

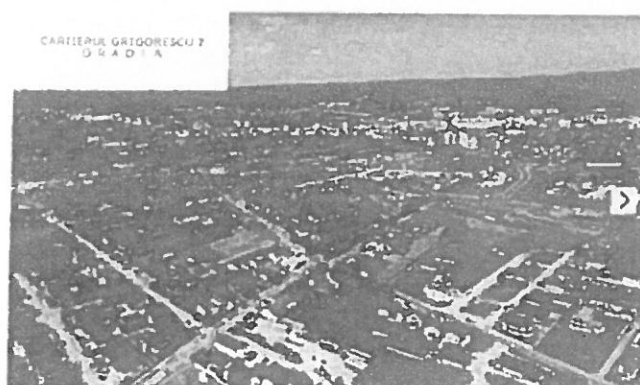
- retele de alimentare cu apa potabila
- reseaua de gaze naturale
- canalizare pluviala
- canalizare menajera
- Infrastructura de telecomunicatii
- iluminat stradal
- energie electrica in medie tensiune

Conform certificatului de urbanism pentru fiecare lot al parcului industrial se permite un POT max de 65% si un CUT max de 1,5.

Datorita pozitiei strategice a acestuia, parcul industrial dispune de o legatura directa cu vestul Europei, aducand astfel beneficiarilor o multitudine de oportunitati de extindere si dezvoltare.

Conform proiectului acesta are un drum propus in interior de 14m cu un sens giratoriu in capatul acestuia pentru intoarcere si proiect aprobat pentru amenajarea iesirii si intrarii din DN.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-cu-proiect-parc-industrial-de-vanzare-bihor-romania-IDqImm.html>



Proiect 27 decembrie 2021

Teren 10 000 mp intravilan in cartierul
GRIGORESCU 2 Oradea

49 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Tema Etichetă / Activitate / Imprimare Suprafață 10 000 m²

FILMA



Avantaj Imobiliare
Pe CA 1 din Vanzatori 2014
Acti pe 22 decembrie 2021

074 017 7246

Trimitere mesaj

Ma place acest anunț de acest vânzător

LOCALIZARE

Oradea, Bihor



DETALII FIRMA

Nume firmă: Avantaj Imobiliare
CUI: 48 8510
Număr de telefon: +40740177246

Aziș mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă

In calitate de consumator poate achiziționa pe care le fac

Aziș mai multe

DESCRIERE

Avantaj Imobiliare vă oferă spre vânzare teren în PUG pentru construcție de locuințe individuale situat în cel mai nou și mai mare complex rezidențial din Oradea.

ESTE CUPRINS în PUG pt zonă de case cu regim de înălțime: P+2+M

Cartierul are o suprafață totală de 400 000 mp.

Cartierul Grigorescu 2 Oradea este situat strategic în zona Oradea – Ciheiului – Sănmartin.

Accesul este foarte facil în toate zonele importante ale orașului: zona centrală [7 km], comercială și de agrement și parcurile industriale.

ACCES foarte bun și din cartierul GRIGORESCU str. Apateului (centură) și din str. Lamăței Cihei.

Suprafață teren: 10 000 mp (este situat chiar pe strada APATEULUI).

Terenul are FS la 2 drumuri.

UTILITĂȚILE:

- curent la 500 metri sau curent tensiune medie chiar pe teren;
- rețea apă la 500 metri;
- drum pietruit la 200 metri;
- rețea telefon RDS + internet la 600 metri;
- iluminat stradal în curând de la rețeaua publică;
- GAZ FUNCȚIONAL în vara 2022 la 700 metri! Există și autorizație de construire cu DISTRIGAZ VEST SA.

Prețul total pentru 10 000 metri pătrați este: 490 000 Euro negociabil (49 EUR/mp negociabil).

ACCEPTĂM ȘI PLATA ÎN RATE.

TEL : 07*****46

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-10-000-mp-intravilan-in-cartierul-grigorescu-2-oradea-IDg5WIf.html>

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Teren intravilan în cartierul GRIGORESCU 2 Oradea
6 000 m2
300 000 €

1954A...100..



Avenaj imobiliare

Revised: 13 December 2018

☎ 074 017 7246

3. **Result on the day**

Manuscript accepted for publication 15 November 2005

LOCALIZANT



DETAIL DRAW

NAME: _____

CIV. 89-2242

Numero de telefono: +52-55 57346

Artă sau știință?

DIRECTIONS: CONSUME 100%

A cent among a host publicist the close o firms

En ce jour de Cérès, sur l'île de la Cité, on se rappelle que c'est là que se trouve le cœur de la ville.

10/10

DESCRIERE

Avantaj Imobiliare vă oferă spre vânzare teren în PUG pentru construcție de locuințe individuale situat în cel mai nou și mai mare complex rezidențial din Oradea.
ESTE CUPRINS în PUG pt zonă de case cu regim de înălțime: P+2+M.

Cartierul are o suprafață totală de 400 000 mp.

Cartierul Grigorescu 2 Oradea este situat strategic în zona Oradea – Cihețului – Sănmartin.

Accesul este foarte facil în toate zonele importante ale orașului: zona centrală (7 km), comercială și de agrement și parcurile industriale.

ACCES foarte bun și din cartierul GRIGORESCU str. Apateului (centură) și din str. Lamăței Cihei.

Suprafață teren: 6 000 mp, fiind în zona străzii APATEULUI.

Lățime : 27 metri pe 220 metri adâncime.

Terenul are fronturi stradale la 2 drumuri publice.

UTILITĂȚI:

- curent la 450 metri sau curent tensiune medie foarte aproape de teren;
- rețea apă la 450 metri;
- drum pietruit la 50 metri;
- rețea telefon RDS + internet la 600 metri;
- iluminat stradal în curând de la rețeaua publică;
- GAZ FUNCȚIONAL în vara 2022 la 700 metri! Există și autorizație de construire cu DISTRIGAZ VEST SA.

Preț 50 EUR/mp (300 000 EUR preț total)

ACCEPȚĂM ȘI PLATA ÎN RATE.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-cartierul-grigorescu-2-oradea-6-000-m2-IDg6giU.html>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet) 301.446 m² 12 075 000 € Salveaza la Favorite Contact



Codruța Pop
Agentie
0758 049 477

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Trimite mesajul

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet) 301.446 m² 12 075 000 € Salveaza la Favorite

345.000 mp-Teren recomandat pentru dezvoltare Industriala/logistica

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet) 12 075 000 € 40 €/m² Salveaza la Favorite

Rata estimata:
262.582 RON /luna

Avans:
8.965.688 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Raport

Prezentare generala

Suprafata 301.446 m²
Inclinatie Cere informatii
Vizionare la distanta Cere informatii

Tip teren
Securitate
Tip vanzator

teren intravilan
Cere informatii
agentie

Agentie im
Sapient im
359 afiseaza
Oradea, Bihor
Vezi toate

Descriere

Atat datorita localizarii strategice cat si suprafetel mari cu front stradal generos, terenul este ideal pentru dezvoltare industriala / logistica.

Astfel, terenul este situat:

- vizavi de aeroportul international Oradea, pe E 671 - iesirea din Oradea spre Arad si la 1 km de soseaua de centura a orasului
- la 22 km de nodul de autostrada A3 (in constructie),
- la 16 km de Vama Bors, totodata la 3 km de centrul orasului,

Front la Calea Aradului (E671) 280 metri

Utilitati: electricitate, apa , canalizare la limita de proprietate.

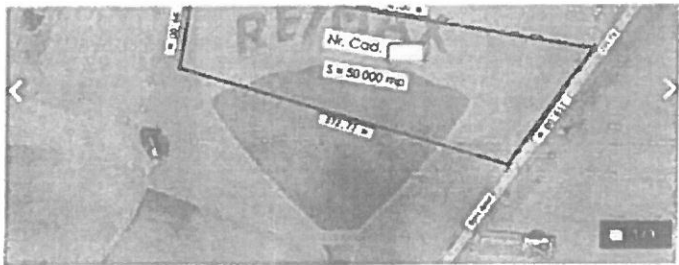
Pentru mai multe informatii despre aceasta proprietate va rugam contactati: 0758 049477

[Mai puțin](#) ^

<https://www.storia.ro/ro/oferta/345-000-mp-teren-recomandat-pentru-dezvoltare-industrial-logistica-IDrIZX.html>

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet) 50 000 mp 1 850 000 € Salveaza la favorite Contact

Baza Prima Capital Arata toate ofertele



+40
Alege moneda pentru calculul
100 000 000 RON

31/10/2023

Adresa completa a proprietatii este: Oradea, Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)
Online Sendet 3.4.4. (Pentru mai multe)

Trimite mesajul

Teren Intravilan 5 Hectare, Oradea langa Aeroport. 1 850 000 €
37 €/m²
Proprietate in posesie

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

L 50.000 m²

1 850 000 €

Salveaza la Favorite

Contact

Remax Prime Capital Anunț toate anunțurile

Prezentare generala

Suprafata 50.000 m²

Tip teren

teren intravilan

Agentie imobiliara

Inclinatie plat

Securitate

Cere informajii

Remax Prime Capital

Vizionare la distanta cere informajii

Tip vanzator

agentie

728 alegeaza numarul

Oradea, Bihor (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Ne face placere să vă prezentăm o proprietate rară prin dimensiunea ei și amplasarea excelentă la E671, aproape de Aeroportul Oradea cu viitorul termină Cargo, Vechea și Noua sosea de centură care este în plan și în terul drum expres Oradea - Arad.

Suprafața de 50.000 mp este împărțită în felul următor: 35.000 mp Intravilan Oradea, 15.000 mp Extravilan Oradea. La cerere proprietarul pe cheltuiela proprie poate să treacă cei 15.000 mp de extravilan în intravilan. (Pretul rămâne același).

Terenul prin expunerea la 2 fronturi stradale și acces la E671 se pretează la o dezvoltare imobiliară de tip rezidențial sau una de tip Retail/Industrial.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5-hectare-oradea-lang-aeroport-1DscBk.html>

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

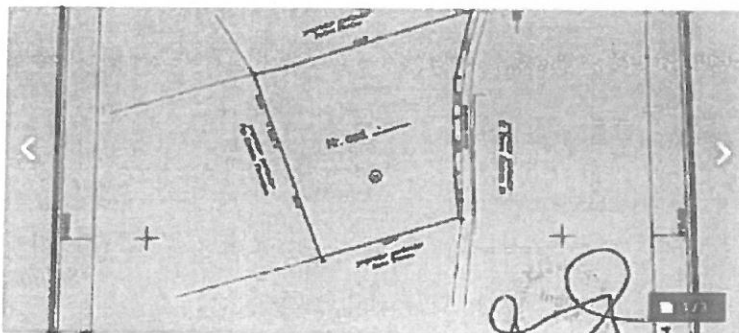
L 8.600 m²

301 000 €

Salveaza la Favorite

Contact

IMOBILHOR Anunț toate anunțurile



0743 940 287

+40

Alegeți numărul pentru contact

Introdu mesajul

8600 mp Intravilan - Str. Ogorului - IMOBILHOR

301 000 €

Estimatez valoarea

0743 940 287

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Prezentare generala

Suprafata	8.600 m²	Tip teren	teren intravilan	Agentie imobiliara
Inclinatie	plat	Securitate		IMOBILHOR
Vizionare la distanta	si pe site si la fata locului	Tip vanzator	agentie	 www.imobihor.ro

Descriere

Teren intravilan cu o suprafata totala de 8600 mp, situat in Oradea, șoseaua de centură (Str. Ogorului) in zona CET II.
Deținem certificatul de urbanism
Preț 35 €/mp.
Tel: 0743940287
Imobihor.ro

743 afisează numărul

România, Oradea, Oradea, Bihor (Zona)

Vezi toate ofertele

<https://www.storia.ro/ro/oferta/8600-mp-intravilan-str-ogorului-imobihor-IDsbVa.html>



PRIVAT

CB JIS
Fotografia din octombrie 2014
414 x 414 x 323

075 987 2267

Trimite mesaj

Vezi toate ofertele acestei agentii

LOCALIZARE

Oradea, Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce înseamnă asta din punct de vedere al consumatorilor?

Acești sunt drepturile

Actualizat în septembrie 2023

Teren intravilan

41 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Pentru mai multe

Informații despre terenul intravilan

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

-Teren intravilan, cu suprafata totală de 10000 mp, front stradal 60,65 m, front în spate 56,26 m, cu deschidere la DN E60, Str Ogorului, centura Oradea, aproape de Selgros, depozit Dedeman, în zona fostului CET 2.
-Destinație stabilită prin PUG NOU-UUU-Zona de urbanizare. Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban. Locuințe colective mici.
-Zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri-izolate, cuplate înșiruire, covor-grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al procedurii de Urbanizare.
Facilități:
-Alte caracteristici: acces auto, la șosea, Oportunitate de Investiții
-Amenajare străzi: asfaltate, iluminat stradal, mijloace de transport în comun
-Urbanism-PUZ Aprobat, PUD Aprobat, Certificat de Urbanism
-Utilități teren- Utilități în zonă
Impozit la zi, schișă și CF nou 2022.
-Prețul este de 41 euro mp.
-Persoana Fizică (Proprietar).
Pentru detalii sunați la 07*****67

ID: 23692531

vizualizări: 1.593

Reportează

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDg288w.html>

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

L 15.243,79

490 000 €

Salveaza la favorite

Contact

SC Gaminvest SRL Are 3 case enuntate



GAMINVEST Teren Industrial de vanzare, zona Aeroportului, Oradea, Bihor

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

490 000 €

37 C/m²

ELBRVDCMD.BEL

Rata estimata:
10 655 RON /luna

Avans:
363.825 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Salveaza la favorite

Reporteaza

Prezentare generala

Descriere

0743 982 745

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare un teren industrial in zona aeroportului Oradea, Judetul Bihor, Romania.

Ciuză Voda nr. 28, 410069, Oradea, Bihor
(localitate)

Terenul are o suprafata de 13243 mp si beneficiaza de un front stradal de 50 m la drumul E671 care face legatura intre Oradea si Timisoara.

Verificati ofertele

Utilitatile care se regasesc pe zona sunt : apa de la retea, canalizare si curent electric.

Datona pozitiei, acest teren este ideal pentru constructie hala, benzinarie, showroom, sau alte activitati care necesita acces facil, vizibilitate mare si vad comercial.

Exista posibilitatea achizitionarii a unei suprafete suplimentare in cazul in care este nevoie.

Terenul face parte dintr-un lot de 33 hectare de teren, partial intravilan.

Pretul de vanzare este de 37 euro / mp + tva, negociabil.
Agentia nu percepe comision de la cumparator.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-de-vanzare-zona-aeroportului-oradea-bihor-IDrwwl.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	20.000	7.302	3.374	10.667
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		45,0	43,00	45,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4,50	-4,30	-4,50
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		40,50	38,70	40,50
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		40,50	38,70	40,50
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuquantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4,05	-3,87	-4,05
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		36,45	34,83	36,45
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		40,50	38,70	40,50
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		40,50	38,70	40,50
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		40,50	38,70	40,50
7	Conditii de piata	nov.22	nov.22	nov.22	nov.22
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		40,50	38,70	40,50
Ajustari specifice proprietatii					

8	Localizarea	Loc. Oradea, nr.cad. 204688 si nr.cad. 204669, jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	Loc. Oradea, zona Ogorului
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		40,50	38,70	40,50
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	20.000	7.302	3.374	10.667
	Cuquantum ajustare %		-7%	-10%	-7%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,84	-3,87	-2,84
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	pamant	asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	10%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	3,87	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa-canal, gaz	en.el, apa-canal	en.el, apa-canal	en.el, apa-canal
	Cuquantum ajustare %		3%	3%	3%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		1,2	1,2	1,2
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorii	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		34,83	35,99	34,83
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-1,62	1,16	-1,62
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-4,0%	3,0%	-4,0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		4,05	8,90	4,05
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		10,0%	23,0%	10,0%
	Numar de ajustari		2	3	2
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A -10%					
VALOAREA PROPUASA					
Valoare de piata		700.000 €	echivalent a		3.444.770 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.

- **Restricții legale**

S-au aplicat ajustari negative de -10% 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 II.

- **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**

Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt localizate in aceeasi zona similar proprietatii subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -7% pentru comparabilele A si C si respectiv de -10% pentru comparabila B, 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**

S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila B, deoarece aceasta dispune de un acces inferior fata de proprietatea subiect;

- **Utilitati**

S-au aplicat ajustari pozitive de 3% tuturor comparabilelor, deoarece acestea dispun de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect;

- **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



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 204688 Oradea

Nr. cerere	157852
Ziua	09
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
70071791449



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	204688	14.068	Teren neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59693 / 03/06/2019 Act Notarial nr. ACT DE DEZM. AUT. 1353, din 31/05/2019 emis de Tomulescu Laurentiu Sebastian; Act Administrativ nr. P.A.D. Nr. 49717, din 09/05/2019 emis de OCPI BH ORADEA;	
B1 Se înființează cartea funciară 204688 a imobilului cu numărul cadastral 204688/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 203259 înscris în cartea funciară 203259;	A1
Act Notarial nr. ACT DE DEZM. AUT. 3293, din 10/12/2018 emis de Tomulescu Laurentiu Sebastian; Act Administrativ nr. P.A.D. Nr. 140383, din 06/12/2018 emis de OCPI BH ORADEA;	
B2 Se înființează cartea funciară 203259 a imobilului cu numărul cadastral 203259/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 200229 înscris în cartea funciară 200229;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 203259/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 141123 din 10/12/2018.	
Act Notarial nr. ACT DE ALIPIRE AUT. 924, din 13/09/2017 emis de Tomulescu Laurentiu Sebastian;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rg. inch. nr. 78064 din 11/08/2017; 78086 din 11/08/2017; 31842 din 06/04/2016; 61230 din 07-08-2014, 81993 din 06-10-2015, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ORADEA, domeniu privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 203259/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 141123 din 10/12/2018, pozitie transcrisa din CF 200229/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 134865 din 15/12/2017, pozitie transcrisa din CF 193442/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 83780 din 14/09/2017;	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
177280 / 23/12/2021 Act Administrativ nr. proces verbal dosar executare nr. 651/06 10 2021, din 06/10/2021 emis de BEJ Gavruta Dan;	
C3 se notează respingerea cererii de reexaminare la încheierea CF nr 168462 din 10 12 2021	A1

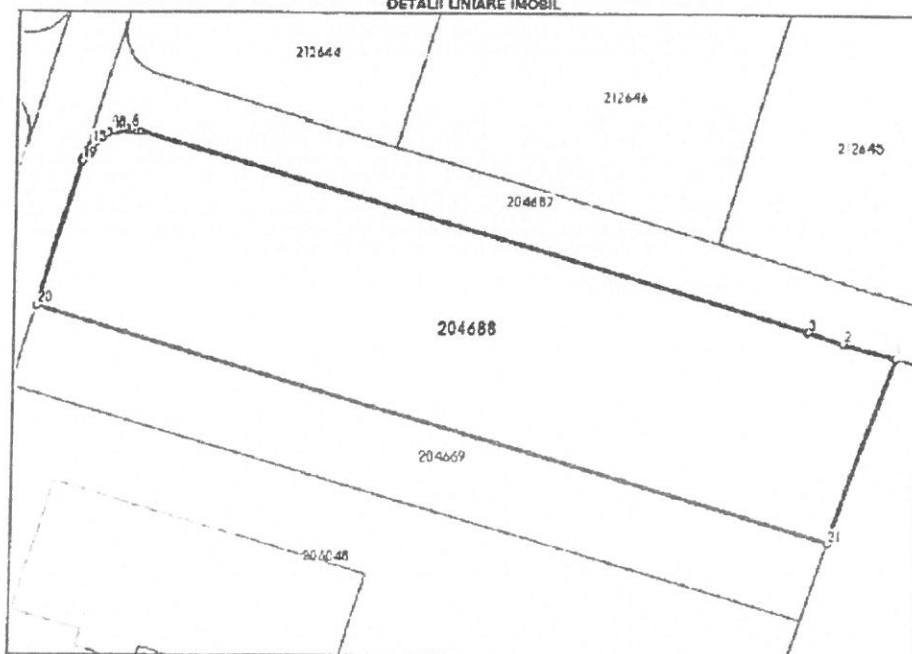
Carte Funciară Nr. 204688 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) [*]	Observații / Referințe
204688	14.068	Teren neîmprejmuit

^{*} Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosință	Intenț. viabil	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	14.068	-	-	-	Teren neîmprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	15.471	2	3	10.918
3	4	204.087	4	5	1.409
5	6	1.413	6	7	1.421
7	8	1.414	8	9	1.414
9	10	1.405	10	11	1.417
11	12	1.409	12	13	1.417

Carte Funciară Nr. 204688 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
13	14	1.412	14	15	1.415
15	16	1.404	16	17	1.424
17	18	1.874	18	19	0.949
19	20	44.571	20	21	241.863
21	1	58.424			

²⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Scara 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
²⁰⁰ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
09/12/2022, 12:01



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 204669 Oradea

Nr. cerere	137549
Ziua	09
Luna	12
Anul	2022



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	204669	5 932	Teren neîmprejmuit: TEREN NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
59689 / 03/06/2019	
Act Administrativ nr. P.A.D. Nr.49712, din 09/05/2019 emis de OCPI BH ORADEA.	
B1	Se întindea cartea funciara 204669 a imobilului cu numărul cadastral 204669/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 203257 înscris în cartea funciara 203257.
Act Administrativ nr. 520, din 28/07/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Oradea;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L 213/1998, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 203257/Oradea, înscrisa prin încheierea nr. 141122 din 10/12/2018; pozitie transcrisa din CF 199191/Oradea, înscrisa prin încheierea nr. 78086 din 11/08/2017; pozitie transcrisa din CF 192880/Oradea, înscrisa prin încheierea nr. 63491 din 08/08/2016.	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
177287 / 23/12/2021	
Act Administrativ nr. proces verbal dosar executare nr. 651, din 06/10/2021 emis de BEJ Gavruța Dan; Act Administrativ nr. OP nr. 845, din 09/12/2021 emis de ADLO Oradea;	
C3	Se notează respingerea cererii de reexaminare a încheierii nr. 168465/2021

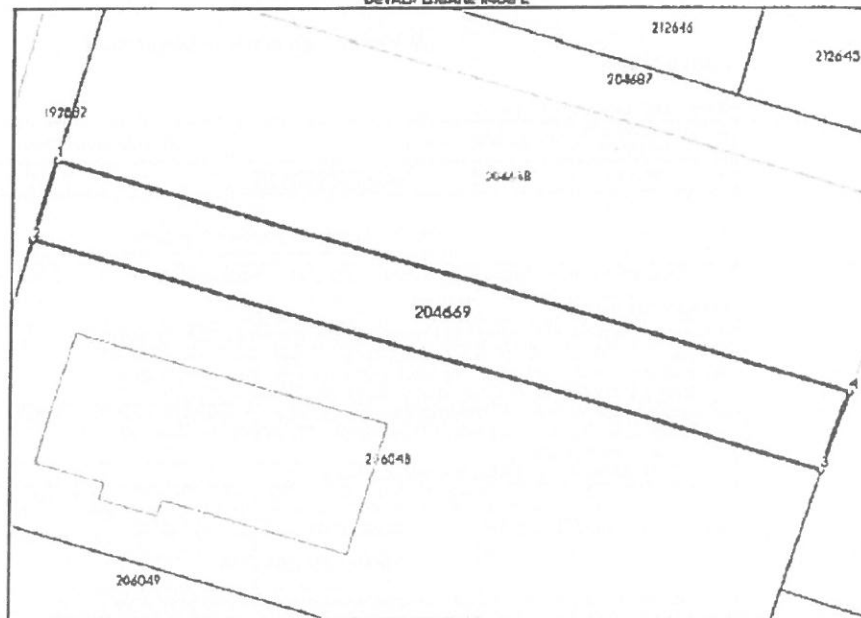
Carte Funciară Nr. 204669 Comuna/Draș/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ¹	Observații / Referințe
204669	5.932	TEREN NEIMPREJMUIT

¹ Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE ÎNȘI L



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curb constructii	DA	5.932	-	-	-	TEREN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	24.581
2	3	241.173
3	4	24.568
4	1	241.863

¹ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
² Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 204669 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPJ contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitati care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,
09/12/2022, 11:59

MINUTA

**încheiată astăzi, 12.12.2022, ora 10:00, cu prilejul negocierii directe desfășurate între
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și
Societatea ZALECO S.R.L.**

Membrii Comisiei formate din domnul Eduard Florea, domnul Lucian Popa și doamna Silaghi Teodora Alina s-au întâlnit astăzi, 12.12.2022, ora 10:00, cu mandatarul Societății ZALECO S.R.L. – domnul Victor Tudor Ortan, conform actelor de împuternicire anexate prezentei.

Convocarea Comisiei a fost realizată prin Adresa nr.1645/09.12.2022, în baza **Scrisorii de intenție nr. 1587/21.11.2022**, din care rezultă interesul ferm din partea Societății ZALECO S.R.L. de a realiza în Parcul Industrial EUROBUSINESS II o nouă investiție în valoare de cel puțin **5,35 milioane Euro**.

Având în vedere cele expuse mai sus, au fost abordate și discutate următoarele aspecte:

1. Referitor la investiția pe care Societatea ZALECO S.R.L. propune să o realizeze pe parcela de teren din Parcul Industrial EUROBUSINESS II (situată în Oradea, Strada Thomas Alva Edison și aflat în proprietatea Municipiului Oradea):

Mandatarul Societății ZALECO S.R.L., domnul Victor Tudor Ortan, a prezentat în detaliu Proiectul pe care viitorul rezident urmează să-l realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness II și care constă în **construirea unei clădiri în suprafață totală de aproximativ 7.000 m.p. constând în hală de producție ambalaje/spații depozitare/birouri**.

Suprafața totală de teren pe care Societatea ZALECO S.R.L. își va dezvolta Proiectul este de 20.000 m.p., identificat cu nr. cad. 204688 și 204669 Oradea.

Valoarea totală a investiției asumate este de **5.350.000 (cincimilioanetreisutezecimii) Euro, fără T.V.A.**

Numărul locurilor de muncă care vor fi create în urma finalizării investiției în Parcul Industrial EUROBUSINESS II va fi de minimum 25 locuri de muncă ce vor fi realizate etapizat direct până în anul 2027 de către viitorii rezidenți care vor exploata clădirea/clădirile.

Derularea investiției se va desfășura etapizat și este de **60 (șaizeci) luni** calculată de la data semnării contractului de vânzare cumpărare cu plată în rate și rezerva proprietății al cărui obiect va consta în dreptul de folosință asupra terenului în suprafață totală de 20.000 m.p. și asupra infrastructurii Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

În schimbul constituirii dreptului de folosință asupra terenului, Societatea ZALECO S.R.L. avansează prețul minim în valoare de 35,00 Euro/m.p./25 ani, respectiv de 1,4 Euro/m.p./an.

Membrii Comisiei precizează că, în cazul altor rezidenți care au negociat pentru parcele aflate în proprietatea ADLO S.A., prețul oferit a fost peste cel minim (cu titlu exemplificativ 40,00 Euro).

În schimbul constituirii dreptului de folosință, Societatea ZALECO S.R.L. avansează prețul minim în valoare de 35,00 Euro/m.p./25 ani, respectiv de 1,4 Euro/m.p./an, preț acceptat în final de către Comisia de negociere.

Adițional, Societatea va achita taxa de administrare în cuantum de 0,5 Euro/m.p./an.

După realizarea a minimum 15% din valoarea investiției asumată, Societatea ZALECO S.R.L. va avea posibilitatea de a achita anticipat ratele terenului aflat în folosință exclusivă, cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate și utilizate de către Societatea ZALECO S.R.L. în desfășurarea activității pentru care este autorizată (conform planului de situație anexat), fiind exceptate în mod expres platformele betonate.

Constatarea realizării de 15% a investiției asumate revine administrației Parcului Industrial, pe baza sesizării scrise prelabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție.

Realizarea în proporție de 15% din valoarea investiției asumate este constatată 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. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prelabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 15% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a achita anticipat terenul. Municipiul Oradea în

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. Relativ la proiectele de contracte (contract de administrare și de prestări servicii conexe și contract de vanzare cumparare cu plata in rate si rezerva proprietatii) care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Pe toata durata contractului, Societatea ADLO S.A. beneficiază de dreptul de preempțiune raportat la construcție, drept care se va extinde si asupra terenului in momentul dobandirii dreptului de proprietate deplin dupa indeplinirea angajamentelor.

Părțile agreează ca cel târziu până la data data de 28 februarie 2023 să fie finalizate și transmise proiectul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și 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.

Având în vedere prevederile Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II și Dispoziția Primarului Municipiului Oradea nr. 1713 din 31.10.2022,

Ținând cont de prerogativele Consiliului Local al Municipiului Oradea,

Proiectele de contracte vor fi întocmite de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., vor include termenii și condițiile propuse prin prezenta Minută și a angajamentelor ferme asumate de Societatea ZALECO S.R.L. vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.

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 Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE ORADEA SA a rezultatelor negocierii directe de astăzi, a conținutului contractelor și a încheierii acestora, în baza propunerilor înaintate de Consiliul de Administrație și cu respectarea prevederilor cuprinse în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II și în Actul Constitutiv al Societății-Administrator.

III. Referitor la acordarea facilităților fiscale aplicabile parcurilor industriale

Comisia îl informează pe mandatarul Societății ZALECO S.R.L. că, pe durata desfășurării în Parcul Industrial Eurobusiness II a activităților pentru care Societatea este autorizată și care se încadrează în profilul de activitate al parcurilor industriale, viitorul rezident 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.

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, viitorul rezident va fi obligat să întocmească și să transmită, pe propria 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.

Drept pentru care s-a încheiat și s-a semnat prezenta Minută în 2 (două) exemplare originale, la care sunt anexate Scrisoarea de intenție nr. 1587/21.11.2022, Angajamentul privind investiția, Angajamentul privind personalul angajat, Declarația privind problemele de mediu, Decizia asociatului unic nr. 163/05.12.2022 a Societății ZALECO S.R.L., Certificatul de înmatriculare al Societății ZALECO S.R.L., Actul Constitutiv al Societății ZALECO S.R.L., Certificatul constatator nr. 1177678/06.12.2022, Certificatul de atestare fiscală din data de 24.11.2022, Cazierul judiciar și Actul de împuternicire a mandatarului Societății ZALECO S.R.L. să negocieze în numele și pe seama Societății termenii și condițiile în care vor fi încheiate cu Societatea ZALECO S.R.L. contractele având ca obiect cesionarea dreptului de folosință asupra terenului (unității) situate în Parcul Industrial Eurobusiness II.

Prezenta Minută va constitui anexă la hotărârea pe care Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmează să o adopte cu privire la rezultatele negocierii directe, conținutul contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății și contractului de administrare și de prestări servicii conexe, precum și cu privire la încheierea contractelor mai sus menționate.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Comisia de negociere directă:

Domnul Eduard FLOREA

Domnul Lucian POPA

Doamna Teodora Alina SILAGH

Societatea ZALECO S.R.L.:

Domnul Victor Tudor ORTAN



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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în mun. Oradea, Piața 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 și **Societatea ZALECO S.R.L.**, având sediul în Oradea, Calea Borșului, Nr.41/E, Județul Bihor, cod poștal 410608, Tel: 0742/364579, fax:, e-mail: office@zaleco.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. JO5/1696/2011, având CUI RO29159110, cont deschis la Sucursala, reprezentată legal de Orșan Tudor - Victor, având funcția 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 suprafață de 20.000 mp, situat în mun. Oradea, str. Thomas Alva Edison, județul Bihor, identificat cu nr. **cad. 204688 și 204669**, înscris în **C.F. nr. 204688 și 204669 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS II 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 următoarelor 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 menționat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr..... din data de

Subscrisa vânzătoare, prin reprezentanți, garantează pe cumpărătoare contra evicțiunii și 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, așa 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 și impozitele datorate localității și statului, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală nr. din data de eliberat de Primăria Municipiului Oradea – Direcția Economică.

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **700.000 Eur** (șaptesutemiieuro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de **28.000 Eur/an** (douăzecișioptmiieuro/an), fără TVA,

având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și 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) 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 agreeat 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 cumpărătoare 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 diferența 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 obligațiilor de plată conduce la calcularea de majorări de întârziere în cuantum legal stabilit pentru creanțe 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 menționat se transferă de la vânzător la cumpărătoare din momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare de ambele părți.

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

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătoare garantează CUMPĂRĂTOAREA contra evicțiunii prevăzute 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 prețul neîncasat în cuantum de și a interdicției de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, respectiv a rezervei proprietății.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

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

Art.6.2. CUMPĂRĂTOAREA se obligă să achite prețul 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 și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.

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

Art.6.5. Cumpărătoarea se obligă să achite, în condițiile legii, toate obligațiile fiscale care decurg din transferul dreptului de proprietate, în condițiile 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 terț, noul cumpărător va fi obligat în mod irevocabil și necondiționat de a folosi Terenul conform destinației permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea.

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziționa Terenul sub condiția că va desfășura anumite activități specifice care respectă activitățile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care **Agencia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

Cumpărătoarea se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., dreptul de preemțiune, 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 preemțiune 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 preempțiune pentru teren și/sau construcțiile prezente și viitoare, în condiții similare ca cele acordate de vânzător.

Obligațiile Vânzătorului

Art.6.8. Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit și în scris cu obligația 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 parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreunui 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 și altă formalitate în situația 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.

Vânzătoarea 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 și restabilirea situației 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. FORȚA MAJORĂ

Art.9.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii, în cazul notificării scrise prealabile în termen de 3 zile de la apariția cazului de forță majoră.

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

Art.11.1. CUMPĂRĂTOAREA suportă costurile vanzarii in integralitatea lor, cât și cele pentru înregistrarea acestui contract, inclusiv costurile legate de autentificare și efectuarea unor copii, cât și 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. DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile 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 și autentificat la biroul, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și șapte duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară, iar restul s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOARE,

**CONTRACTUL-CADRU DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE
NR.... DIN DATA DE**

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața 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 ORADEA II, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Teodora Alina Silaghi având funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
- și
- 1.3. Societatea ZALECO S.R.L.**, având sediul în Oradea, Calea Borșului, Nr.41/E, Județul Bihor, cod poștal 410608, Tel: 0742/364579, fax:, e-mail: office@zaleco.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/1696/2011, având CUI RO29159110, cont deschis la Sucursala, reprezentată legal de Orșan Tudor - Victor, având funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 80,19 hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat Contractul de Administrare nr.68518/18.04.2012 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.177/2012, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.579/29.09.2015;
- În baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **fabricării hârtiei și cartonului ondulat și a ambalajelor din hârtie și carton** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților de **proiectare, dezvoltare și producția de serie a sistemelor de ambalare simple, sau multi-material din carton și plastic/proiectarea, dezvoltarea și producția de serie a garniturilor din cauciuc natural și sintetic** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **”Construcțiile”**) și (ii) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** desfășurată în data de 12.12.2022 conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (**”Legea Parcurilor Industriale”**) și Art. 12.3. din

Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.418/2012 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr.10 ("Regulamentul");

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autenticat sub nr./..... de, prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("Contractul de Vânzare - Cumpărare"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat în baza Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013, nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr. 933/2017, anexa 2, Hotărârea nr.321/27.03.2018, Hotărârea nr.30/30.01.2019, Hotărârea nr.608/14.08.2020, Hotărârea nr.916/26.11.2020, Hotărârea nr.913/26.11.2021, Hotărârea nr.23/27.01.2022 și Hotărârea nr.833/29.09.2022 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe.;
- Noul Cod Civil.

PĂRȚILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE.

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități.
- f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „spații comune” părțile înțeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepția* Unității și a unităților deținute de ceilalți rezidenți din Parcul Industrial.

În situația de excepție, când se vor plăti în mod anticipat ratele după realizarea a minimum 15% din valoarea totală a investiției, 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 ZALECO 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 agreeat 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 situat în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Thomas Alva Edison, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 20.000 (14.068 + 5.932) metri pătrați;
- Numere cadastrale: 204688 și 204669
- Numere de carte funciară: 204688 și 204669

Cartea Funciară nr.204688 și 204699 - 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, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial care se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau administratorului ori în administrarea/exploatarea Administratorului și 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 și 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 și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea

și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și 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 cheltuielile acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata Contractului este de 25 (douăzeci și cinci) ani, începând cu data semnării prezentului Contract („Durata”).

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal dreptul de administrare asupra Terenurilor (**“Unității”**) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a făcut 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 și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și 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 și 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 utilități 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, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și 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.315/2015 (**Anexa nr.9**).

4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice și nu este necesară constituirea unor servituți de trecere în favoarea Terenului.

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător și valabil de către Administrator și constituie obligația legală, valabilă și angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract.

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și 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 și 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 și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzător în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și 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 și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează următoarele:

4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi și exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.

4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească 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 desfășura.

4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

4.2.4. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.

4.2.5. Societatea **ZALECO S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Minutei de negociere nr.1664/12.12.2022**.

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă și în documentele de identificare sunt complete și reale.

4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și 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 și 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 insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricărui afiliat ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.

4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și 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 suprafață a Unității, respectiv la 20.000 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 părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare 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 poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.

5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și

exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

- 6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.
- 6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
- 6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren.
- 6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
- 6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
- 6.1.6. Rezidentul este conștient 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 și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile.
- 6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și 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 și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.
- 6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.
- 6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.
Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.
Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
- 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.
- 6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.
- 6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. *Rezidentul are următoarele obligații:*

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

7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Ceseze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.

7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.

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

7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.

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

7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.

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

7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declarația privind problemele de mediu (Anexa 7), precum și cele privind acordul rezidenților vecini pentru funcționarea Unității, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.

7.1.10. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

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

7.1.12. Să respecte regulile de circulație în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.

7.1.13. Să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat.

7.1.14. Să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Administrator.

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și 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 și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită.

7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței unităților de către proprietarii sau deținătorii unităților învecinate.

7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare - Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității - un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

7.1.20. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terților, total sau parțial, drepturile și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare - Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin și neîngrădit de la Unitate la rețeaua de drumuri naționale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum și la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităților folosite/deținute în mod exclusiv de alți rezidenți ai Parcului Industrial).

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.

7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelilor de utilități sunt în curs de execuție.

7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.

7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.

7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.

7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.

7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).

7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului Industrial.

7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.

7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive

împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și 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 și a Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.

7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.

7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

9.2. Prezentul Contract va înceta fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități în oricare din următoarele cazuri:

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

a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;

b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și 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 circumstanțele obiective de la data notificării;

c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;

d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea (anexat) și/sau în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și nu remediază această situație 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 situația în care:

a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și 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 circumstanțele obiective de la data notificării;

b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, iar Rezidentul este îndreptățit 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 și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

9.3. Prezentul Contract încetează automat dacă Unitatea este transferată în deplina proprietate a Rezidentului, la momentul încheierii noului contract de administrare, menționat 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 părților, prin act adițional la Contract.

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credință și diligența cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al părților.

10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declarații eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întâzieri și/sau parțială a obligațiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părți despăgubiri.

10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri și alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum și orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă și în mod rezonabil insurmontabilă și exterioră activității părților și a agenților lor autorizați și care pune partea care invocă cazul de forță majoră în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin.

11.2. Forța majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.

11.3. Partea afectată de cazul de forță majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora, oferind dovezi în acest sens.

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută 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 și interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții 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 părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția 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 părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenția: Silaghi Teodora Alina

Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,

Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/408.863

E-mail: contact@adlo.ro

Către ZALECO S.R.L.,

În atenția: Orșan Tudor - Victor

Adresa: Calea Borșului, Nr.41/E

Oradea, Jud. Bihor

Fax:

E-mail: office@zaleco.ro

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile 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 își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agreea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.

14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.

14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.4. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat

- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS II

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

MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)

REZIDENT,

**PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN**

**Societatea ZALECO S.R.L.
Administrator
ORȚAN TUDOR - VICTOR**

**VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA**

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

**DIRECTOR GENERAL
TEODORA ALINA SILAGHI**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**