



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 21 decembrie 2023 (prima convocare) și în data de 22 decembrie 2023 (a doua convocare)

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2023;

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 21 decembrie 2023 (prima convocare) și în data de 22 decembrie 2023 (a doua convocare), ora 15.30 și în data de 22 decembrie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei nr. 1.777 din 14.12.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 491.625 din 14.12.2023 (anexa nr. 2);

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 493.336 din data de 15.12.2023;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 493.338 din data de 15.12.2023 întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestiune și Datorie Publică, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Ținând cont de prevederile Legea 31/1990 *privind societățile*,

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

În baza art. 129 alin. (2) lit. a), alin. (3) lit. d), art. 139 alin. (3) lit. a) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1 Se mandatează reprezentanții Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 21 decembrie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 22 decembrie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează societatea Agenția de Dezvoltare Locală SA.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică cu :

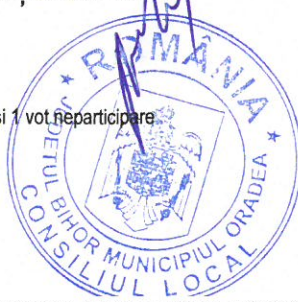
- Primarul Municipiului Oradea,
- Instituția Prefectului județului Bihor,
- Direcția Economică,
- Direcția Juridică prin grija Direcției Economice,
- UAT Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor prin grija Direcției Economice,
- societatea Administrația Domeniului Public S.A. prin grija Direcției Economice,
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin - Iulian

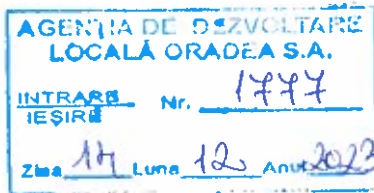
Oradea, 21 decembrie 2023

Nr. 1102

Hotărârea a fost adoptată cu 19 de voturi „pentru” 7 voturi „abținere” și 1 vot neparticipare



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

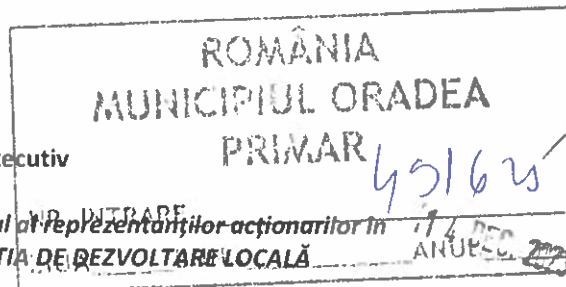


AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Către: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
Direcția Economică

În atenția: Domnului EDUARD FLOREA – Director executiv

Subiectul: Acordarea mandatării mandatului special al reprezentanților acționarilor în
Adunarea Generală a Acționarilor AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA
ORADEA S.A.



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

Luând în considerare prevederile Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale,

În temeiul dispozițiilor Legii nr.31/1990 a societăților și al prevederilor cuprinse în Actul Constitutiv al Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,

Luând în considerare Decizia nr.135/14.12.2023 a Consiliului de Administrație al ADLO S.A.

Prin prezenta, vă rugăm să supuneți aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea, în cadrul ședinței din data de 21 DECEMBRIE 2023, următorul PUNCT:

Aprobarea mandatării reprezentanților Acționarului Majoritar MUNICIPIUL ORADEA și a reprezentantului Acționarului Minoritar Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. în Adunarea Generală a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. ca în ședința Adunării Generale EXTRAORDINARE a Acționarilor convocată pentru data de 21.12.2023 ora 15,30 (prima convocare), respectiv pentru data de 22.12.2023 ora 12,30 (a doua convocare), să voteze "PENTRU":

1) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafață de 5.366 m.p., identificat cu număr cadastral 216464, înscris în C.F. nr. 216464 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 30 EURO/mp, fără TVA.

(2) Aprobarea rezultatelor Licitației Deschise din data de 13.11.2023, ora 14:00, privind Parcela P26, NR.CAD 216464 (5.366 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform anexei reprezentate de Raportul Procedurii de Licitație din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.1580/17.11.2023.

(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 5.366 m.p., identificat cu nr.cadastral 216464, înscris în CF Nr. 216464 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

(4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 5.366 m.p., la prețul de 55,91 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 216464, înscris în CF Nr. 216464 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 300.013,06 Euro (treisutemiitreisprezecevirgulăzeroșase Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 12.000,52 Euro/an (doisprezeceemii virgulă cincizecișidou Euro/an), fără TVA.

(5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. în favoarea Societății KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață

totală de 5.366 m.p. de sub nr. cadastral 216464, înscris în C.F. nr. 216464 – Oradea, conform *Anexei nr. 2*.

(6) Aprobarea conținutului *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L., conform *Anexei nr. 3*.

(7) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe*, conform *Anexelor nr. 2 – nr. 3*.

(8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS III, raportat la terenul în suprafață totală de 5.366 m.p. de sub nr. cadastral 216464, înscris în C.F. nr. 216464 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr. 2 – nr. 3*.

2) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafață de 7.321 m.p., identificat cu număr cadastral 216514, înscris în C.F. nr. 216514 – Oradea, conform *Anexei Nr. 4*, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 30 EURO/mp, fără TVA.

(2) Aprobarea rezultatelor Licităției Deschise din data de 13.11.2023, ora 14:00, privind Parcela P27, NR.CAD 216514 (7.321 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform *anexei* reprezentate de Raportul Procedurii de Licităție din EBP III ORADEA înregistrat sub nr. 1581/17.11.2023.

(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 7.321 m.p., identificat cu nr. cadastral 216514, înscris în CF Nr. 216514 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății G.M.A.B. CONSULTING S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

(4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 7.321 m.p., la prețul de 30,00 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr. cadastral 216514, înscris în CF Nr. 216514 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 219.630 Euro (două sute nouăzeci și șase mii și șase sute douăzeci și cinci de lei), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 8.785,20 Euro/an (opt mii șapte sute optzeci și cinci de lei și douăzeci de lei), fără TVA.

(5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societății G.M.A.B. CONSULTING S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 7.321 m.p. de sub nr. cadastral 216514, înscris în C.F. nr. 216514 – Oradea, conform *Anexei nr. 5*.

(6) Aprobarea conținutului *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și Societatea G.M.A.B. CONSULTING S.R.L., conform *Anexei nr. 6*.

(7) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe*, conform *Anexelor nr. 5 – nr. 6*.

(8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS III, raportat la terenul în suprafață totală de 7.321 m.p. de sub nr. cadastral 216514, înscris în C.F. nr. 216514 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata

prețului în rate și rezerva proprietății și Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr.5 – nr.6.*

3) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA: teren în suprafață de 165 m.p., identificat cu număr cadastral 195111, înscris în C.F. nr. 195111 – Oradea, conform Anexei Nr.7, Raport care stabilește prețul de piață, la 54,00 EURO/mp, fără TVA.

(2) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 165 m.p., identificat cu nr.cadastral 195111, înscris în CF Nr.195111 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății MONOM IMPEX S.R.L.

(3) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 165 m.p., identificat cu nr.cadastral 195111, înscris în CF Nr.195111 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, la prețul de 54,00 EURO/mp, rezultând astfel un preț de vânzare a terenului de 8.910 Euro, fără T.V.A.

(4) După semnarea Contractului de vânzare – cumpărare, Societatea MONOM IMPEX S.R.L., va semna un nou Contract de Administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

(5) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Proprietar al terenului în suprafață totală de 165 m.p. de sub numărul cadastral 195111 – Oradea să efectueze la biroul notarial și la Oficiul de Cadastru și de Publicitate Imobiliară Bihor toate demersurile legale necesare în vederea finalizării procedurii de publicitate imobiliară, precum și să semneze toate documentele care se impun în acest sens.

4) Diverse.

5) Împuternicirea Consiliului de Administrație și a Directorului General sau a directorului general al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităților legale necesare înregistrării, publicării și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.

Cu mulțumiri,

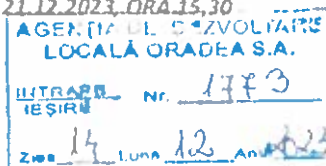
SILAGHI TEODORA ALINA

Director General



ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 21.12.2023, ORA 15,30

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



**CONVOCATORUL ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR
Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor,
România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5 2814 2008.

Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

Capital social subscris și vărsat de 21.282.088 Lei

În atenția : CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA

CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - *supleant*

Domnului LIVIU ANDRICA

Domnișoarei POP COMAN IOANA - *supleant*

Domnului GAL CĂLIN - GRAȚIAN

Societății ACCOUNT CAPITAL S.R.L. – Auditor financiar

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul social în Oradea, Strada Primăriei, nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5 2814 2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055 (Societatea),

În conformitate cu prevederile art. 8 și ale art.9 (*Convocarea Adunării Generale a Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății, cu art.113 și art.121 din Legea societăților nr. 31/1990, astfel cum a fost republicată și ulterior modificată (*Legea Societăților*) și cu articolele 40-46 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice (O.U.G. nr. 109/2011).

Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 și Hotărârea nr.847/29.10.2020 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și Hotărârea Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022,

Ținând cont de Decizia nr.135/14.12.2023 adoptată de către Consiliul de Administrație,
Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acționarilor Societății (AGEA) pentru

ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 21.12.2023, ORA 15,30

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



data de 21 decembrie 2023 cu începere de la ora 15.30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.11.2023 (data de referință) pot participa la AGEA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGEA.

Ordinea de zi a ședinței EXTRAORDINARE a Adunării Generale a Acționarilor este următoarea:

- I. 1) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.L.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafață de 5.366 m.p., identificat cu număr cadastral 216464, înscris în C.F. nr. 216464 - Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 30 EURO/mp, fără TVA.
- (2) Aprobarea rezultatelor Licităției Deschise din data de 13.11.2023, ora 14:00, privind Parcela P26, NR.CAD 216464 (5.366 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform anexei reprezentate de Raportul Procedurii de Licitatie din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.1580 17.11.2023.
- (3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 5.366 m.p., identificat cu nr.cadastral 216464, înscris în CF Nr. 216464 - Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
- (4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 5.366 m.p., la prețul de 55,91 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 216464, înscris în CF Nr. 216464 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 300.013,06 Euro (treisututrecisprezecevirgulăzeroșase Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 12.000,52 Euro/an (doisprezecemii virgulă cincizeci și doi Euro/an), fără TVA.
- (5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societății KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 5.366 m.p. de sub nr. cadastral 216464, înscris în C.F. nr. 216464 - Oradea, conform Anexei nr. 2.
- (6) Aprobarea conținutului Contractului de administrare și de prestări servicii conex care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L., conform Anexei nr. 3
- (7) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conex, conform Anexelor nr. 2 - nr. 3.
- (8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS III, raportat la terenul în suprafață totală de 5.366 m.p. de sub nr. cadastral 216464, înscris în C.F. nr. 216464 - Oradea, să semneze Contractul de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Contractul de administrare și de prestări servicii conex, conform Anexelor nr. 2 - nr. 3.

- 2) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafață de 7.321 m.p., identificat cu număr cadastral 216514, înscris în C.I. nr. 216514 – Oradea, conform Anexei Nr.4, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 30 EURO/mp, fără TVA.
- (2) Aprobarea rezultatelor Licităției Deschise din data de 13.11.2023, ora 14:00, privind Parcela P27, NR.CAD 216514 (7.321 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform anexei reprezentate de Raportul Procedurii de Licitatie din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.1581/17.11.2023.
- (3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 7.321 m.p., identificat cu nr.cadastral 216514, înscris în CF Nr. 216514 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății G.M.A.B. CONSUI TING S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
- (4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 7.321 m.p., la prețul de 30,00 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 216514, înscris în CF Nr. 216514 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 219.630 Euro (două sute nouăzeci și șase mii șase sute treizeci Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 8.785.20 Euro/an (opt mii șapte sute optzeci și cinci virgulă douăzeci Euro/an), fără TVA.
- (5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societății G.M.A.B. CONSUI TING S.R.L., având ca obiect terenul în suprafață totală de 7.321 m.p. de sub nr. cadastral 216514, înscris în C.F. nr. 216514 – Oradea, conform Anexei nr.5.
- (6) Aprobarea conținutului Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și Societatea G.M.A.B. CONSUI TING S.R.L., conform Anexei nr.6.
- (7) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a Contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr.5 – nr.6.
- (8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS III, raportat la terenul în suprafață totală de 7.321 m.p. de sub nr. cadastral 216514, înscris în C.F. nr. 216514 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr.5 – nr.6.
- 3) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA: teren în suprafață de 165 m.p., identificat cu număr cadastral 195111, înscris în C.I. nr. 195111 – Oradea, conform Anexei Nr.7, Raport care stabilește prețul de piață, la 54,00 EURO/mp, fără TVA.
- (2) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 165 m.p., identificat cu nr.cadastral 195111, înscris în CF Nr.195111 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății MONOMIMPEX S.R.L.
- (3) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 165 m.p., identificat cu nr.cadastral 195111, înscris în CF Nr.195111 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA,

ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 21.12.2023, ORA 15,30

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



la prețul de 54,00 EURO/mp, rezultând astfel un preț de vânzare a terenului de 8.910 Euro, fără T.V.A.

(4) După semnarea Contractului de vânzare - cumpărare, Societatea MONOM IMPEX S.R.L., va semna un nou Contract de Administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

(5) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Proprietar al terenului în suprafață totală de 165 m.p. de sub numărul cadastral 195111 - Oradea să efectueze la biroul notarial și la Oficiul de Cadastru și de Publicitate Imobiliară Bihor toate demersurile legale necesare în vederea finalizării procedurii de publicitate imobiliară, precum și să semneze toate documentele care se impun în acest sens.

4) Diverse.

5) Împuternicirea Consiliului de Administrație și a Directorului General sau a directorului general al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităților legale necesare înregistrării, publicării și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.

II. Unul sau mai mulți acționari care dețin, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social, înregistrați la data de referință, au dreptul să introducă puncte pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor (fiecare punct nou va fi însoțit de o justificare), în termen de cel mult 15 zile de la data transmiterii prezentei convocări.

Acest drept va fi exercitat numai în scris și numai dacă reprezentantul/reprezentanții acționarului sau ai acționarilor a/au primit expres mandat în sensul introducerii noului/noilor punct/puncte și al adoptării acestora în ședința Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

III. Membrii Consiliului de Administrație, directorul general și funcționarii Societății nu îi pot reprezenta pe acționari. Reprezentarea unui acționar de către un membru al Consiliului de Administrație, director sau funcționar al Societății duce la nulitatea hotărârii acționarilor Societății dacă fără votul acestora nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

IV. În cazul în care ședința AGEA nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (Cvorum și de puiuri de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 22.12.2023 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Președinte dl FLORIN MAL



CUIA023174000012052810112142009
BANIŢA TRANSILVANIA, judeţul Bihor
REGISTRUL COMERŢULUI
Sediul Director Bihor, str. Primăriei nr. 3, parter

E - contact@vpo.ro
T - 0361 0159 839 389
F - 0361 0159 406 862
W - www.vpo.ro

REGISTRUL ACȚIONARILOR Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Nr. crt.	Acționar	Sediul și datele de identificare ale Acționarului	Valoarea nominală a unei acțiuni (Lei)	Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință 01.11.2023			
				Număr	Procent (%)	Subscrisă (Lei)	Vărsată (Lei)
1.	MUNICIPIUL ORADEA – CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA	Oradea, Piața Unirii nr.1 CIF 4230487	3.209	6622	99,85	21.249.998	21.249.998
2.	SOCIETATEA ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA	Gheorghe Dima nr.5, JS/1/1995, C.U.I. RO7997507	3.209	5	0,075	16.045	16.045
3.	JUDEȚUL BIHOR	Oradea, Parc Traian, nr.5, CIF 4244997	3.209	5	0,075	16.045	16.045
	TOTAL GENERAL:			6632	100	21.282.088	21.282.088
	în ACTUL CONSTITUTIV:			6632	100	21.282.088	21.282.088
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.							

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație dl FLORIN MĂLĂRĂ



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 216464 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

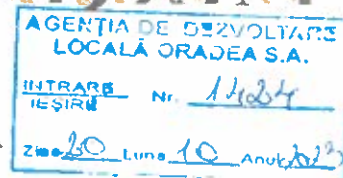
JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Octombrie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Uzinelor (Beothy Odon), în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 5.366 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea având nr.cad. 216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are în prezent destinația de teren intravilan.

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului încheiat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 5.366 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea având nr.cad. 216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții.
- Cursul BNR este: 1 EURO = 4,9720 LEI, valabil la data de 19.10.2023
- Data evaluării: 19.10.2023
- Data inspecției: 19.10.2023
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspecția, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George – evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 5.366 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea având nr.cad. 216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, la:

800.393 LEI echivalent a 160.980 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO = 4,9720 LEI, din data de 19.10.2023.

POPA LIVIU GEORGE
Evaluator autorizat EPI, BM și EI
Membru în Consiliul ANEVAR



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

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 bazează 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 zona, oraș, 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 (Etapele 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 2023

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 conținute 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. Afirmațiile 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



1.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează - **AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A** in 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.

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 5.366 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea avand nr.cad. 216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Mun. Oradea, str. Uzinelor (Beothy Odon) nr.cad. 216464, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor.

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

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

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

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

„**Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apare 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 in 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.

1.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este **19.10.2023**

Data inspecției: 19.10.2023

Cursul valutar valabil la data evaluării este 4,9720 Lei/Euro.

Data redactării raportului: 19.10.2023

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:

- Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului (scara 1 :1000)

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 III
- Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea, parcela de teren intravilan cu nr.cad. 216464 este situată pe str. Uzinelor dar conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului și a inspecției realizate în teren, aceasta este situată pe str. Beothy Odon. 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 III, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:
Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze 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:

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.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, *rezidenții ai Parcului Industrial* sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator 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 contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și 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 EUROBUSINESS III Oradea*;
- 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 EUROBUSINESS III Oradea*;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;

- k) 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;
- m) 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;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator 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 EUROBUSINESS III Oradea;
- 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 Societatea-Administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și 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 Societatea-Administrator 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 Societății-Administrator 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;
- d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată 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 la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile,

- consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, 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, *fără* acordul prealabil scris al Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv 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 de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- 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 preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

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 formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, 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. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.12 Declaraarea 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

1.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreați, 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 de 5.366 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea având nr.cad.

216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat Mun. Oradea, str. Uzinelor (Beothy Odon) nr.cad. 216464, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor;

Proprietar: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

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

- Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000) ;

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 Oradiei 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 III

În cadrul parcului industrial, se regasesc urmatoarele activități:

- industrie prelucrătoare
- servicii (afaceri, depozitare marfă, logistică, altele)

Servicii și utilități ce urmeaza a fi instalate în parc:

- drumuri interioare
- apă și canalizare
- energie termică
- energie electrică

- gaze naturale
- telecomunicații.

Parcul industrial EUROBUSINESS ORADEA III 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

Accesul în parcul industrial Euro Business Parc Oradea III se face din strada Uzinelor, care este asfaltată.



Parcul industrial EUROBUSINESS ORADEA III 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 cheltuielile 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.

Amplasamentul are acces rutier la:

- Autostrada Transilvania
- E60 - Granița HU - Oradea - Cluj-Napoca - Cluj-Napoca - Târgu Mureș - Sighișoara - Brașov - Sinaia - Ploiești - București - Slobozia - Constanța
- E671 - (Drum de legătură între E60 și E70) Oradea - Arad - Timișoara
- E79 - Oradea - Deva - Simeria - Târgu Jiu - Craiova - Granița BG
- DN1 - București - Ploiești - Brașov - Făgăraș - Sibiu - Alba Iulia - Turda - Cluj Napoca - Oradea - Granița HU
- DN19 - Oradea - Satu Mare - Negrești Oaș - Sighetu Marmăției
- DN76 - Oradea - Beiuș - Deva (DN7)
- DN79 - Oradea - Arad

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: Drumul European DN19 (E671) și 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: da
 - Unități de învățământ: nu
 - Unități medicale: nu
 - Instituții de cult: nu
 - Sedii de bănci: nu
 - 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 zonă. Zona este racordată la rețele de electricitate, încălzire, internet, apă și canalizare și rețea de gaze naturale în zonă. 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 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat în zona industrială și comercială, zona periferică a localității Oradea. Accesul la amplasament se face din strada Beothy Odon – stradă asfaltată. Terenul intravilan are o suprafață de 5.366 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea având nr.cad. 216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, suprafața plană, forma regulată, acoperită cu vegetație, situat pe colț- dublu front stradal.



- **Utilități:**
 - Rețea urbană de energie electrică - da
 - Rețea urbană de gaze - în zona
 - 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
 - Centrală termică proprie - nu
 - Rețea urbană de telecomunic. cablu și internet - da

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața de 5.366 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea având nr.cad. 216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Oradea, str. Uzinelor (Beothy Odon) nr.cad. 216464, în incinta Eurobusiness Parc III, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 216464 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea având nr.cad. 216464 în suprafața de 5.366 mp, acoperit cu vegetatie, topografie plană, forma regulată, cu front la str. Beothy Odon – str. asfaltată.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 216464 este de 5.366 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 216464 Oradea. Forma terenului este regulată, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;

- **influența coltului** – terenul este situat pe colț, aspect favorabil pentru proprietatea subiect;

- **potențialul de creștere a valorii prin comasare** – nu afectează terenul subiect, acesta corepunzând 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 în zonă, internet, telefonie și cablu TV în zonă;

- **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. Beothy Odon, strada asfaltată.

- **mediu inconjurator** - 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.

II.5 Date privind impozitele și taxele- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile 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 banii 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 ofertă;
- ✓ 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 supra oferta 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 piața 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 piața 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 III 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 piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Analiza ofertei

În general, mai mare – în 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	27	33.300	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
2	Oferta	30	13.900	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
3	Oferta	41	4.351	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
4	Oferta	50	3.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
5	Oferta	50	1.500	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
6	Oferta	60	5.043	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
7	Oferta	61	4.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3,4 și 5, 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 prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. În Parcurile Industriale, cererea este susținută de infrastructura și condițiile oferite de administratorii 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.

Tendințe: în general, o situație 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 SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

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

Etapetele 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:

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

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- 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 III; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / 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 identifică 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 privește, 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 deprecierei 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 toatale 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 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 piața, 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 piața** – 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 funciara poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului.
- 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 cumpărare, 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 scădea 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 estimare al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnica, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a terenului intravilan, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, ca fiind de: **800.393 Lei echivalent a 160.980 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata neafectata de TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 5.366 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216464 Oradea avand nr.cad. 216464 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Mun. Oradea, str. Uzinelor (Beothy Odon) nr.cad. 215464, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor,, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

800.393 LEI echivalent a 160.980 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:

800.393 LEI echivalent a 160.980 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9720 LEI, din data de 19.10.2023

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



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe

ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

[illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 391–398

Vand teren Borsului intravilan zona industrială

50 €

○ 2008年2月26日(水) ○ 西宮市立中央図書館・西宮市立中央公民館

1. <http://www.fishbase.org> 2. <http://www.fishbase.org> 3. <http://www.fishbase.org>

DESCRIERE

[illegible]

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-borsului-intravilan-zona-industrial-a-fDgptPV.html>

75 000 EUR

0744336590



Tablă de mărcare pentru deslipire imediată

1. $\frac{1}{2} \frac{d}{dt} \left(\frac{1}{2} m v^2 \right) = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 2. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 3. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 4. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 5. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 6. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 7. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 8. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 9. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$
 10. $\frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt} = \frac{1}{2} m v \frac{dv}{dt}$

Conductivități vibraționale

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

ALDIAN FLAUNDRY

Dr. Christa J. L. Jansen

Psychological and physical



Substrate material	100% PVC	Front thread	30
Number of holes	1	Lateral thread (LPS)	20
Area of the plate	40 x 60 cm		

[illegible]

CESTE LATE JEAN EN 210731Z

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-1500-mp-teren-intravilan-oradea/4045d98f09907e2020186286d3423337.html>

[illegible]

Descriere

Agentia imobiliara Cami Invest ofera spre vanzare teren industrial situat in Parcul Industrial Bors-Bihor.

Terenul masurala o suprafata de 2.351 metri patrune de un front strada de 12 m si drum dublu.

Accesul este direct la cale de drum asfaltat.

Terenul dispune de curent electric si anga canaliz.

Pretul de vanzare propus de agentie este 41.500.000.

Agentia nu acorda comision de achizitorilor.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Primești notificări e-mail și nu pierzi nicio ofertă.

 Retor că-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	nu
Medie	electricitate
Tip acces	asfaltat

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-parc-industrial-bors-bihor-v3124-IDwlpO.html>

Alte comparabile utilizate la analiza de piata

The screenshot shows an OLX advertisement for an industrial plot. The main image is a map of the plot, labeled 'Teren industrial Calea Borsului'. Below the map, the price is listed as '27 €'. The location is 'Oradea, 21428'. The description is in Romanian, mentioning the plot's size and location. To the right of the main image, there are two smaller images: one showing a person and another showing a building. Below these images, there are two buttons: 'Ajutați copiii din Ucraina' and 'Ajutați copiii din Ucraina'.

Teren industrial Calea Borsului

27 €

Oradea, 21428

DESCRIERE

Plot industrial Calea Borsului, Terenul este în posesia unei persoane fizice care îl vând pentru a-l folosi în scopuri industriale. Plotul este în posesia unei persoane fizice care îl vând pentru a-l folosi în scopuri industriale.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-calea-borsului-IDgPex7.html>

Mapa de localitate



Căminul Pop
40714
0755 041 407

Sapient/Teren situat in Calea Borsului

417 000 €
Cămin
DEZVOLTARE

3.066.407 m² teren
407 623 RON/ha
44.723 m² teren
30 ani

Facile de dezvoltare de teren

10.000.000 RON

Prezentare generala

Suprafata	12.900 m ²	teren intravilan	agentie
teren			350
teren de teren			3.066.407 m ²

Descriere

Teren in suprafata de 13.900 mp, situat pe Calea Borsului, in zona comerciala si de servicii la doar 1 km de cartierul Roghorn.

Front stradal: 50 m.

Vecinatati: Park Industrial, Parc Logistic Western Industrial, Kaufland, Lidl, benzinarii, etc.

Pentru mai multe informatii, contactati: 0750 040 477.

Particularitati

Infrastructura:	electricitate, canalizare, apa curenta
Semipiat:	conducta de gaze naturale

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-situat-in-calea-borsului-IDr10l.html>



Cristina Andrei
Agent
0729 831 001



Teren de vânzare 4.000mp / Calea Borşului

245 000 €

41 C/m²

Faza 4000mp
5.322 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

Faza 4000mp
30 mp

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

Prezentare generală

1.810
121.512 RON / mp

4.000 mp

1.810
121.512 RON / mp

teren intravilan

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

gărd

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

agentie

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

1.810
121.512 RON / mp

Descriere

Vă propunem să achiziționați un teren cu o oportunitate investițională mare, fiind atractiv atât pentru investitori pasivi cât și pentru dezvoltatori sau antreprenori.

Terenul se află într-o zonă industrială de val - Zona Borș, Parcul Industrial 1. Peste 50 de firme deja sunt înregistrate în Parcul Industrial 1, fără a da semne de încetinire, acropându-se de grad de ocupare 100%.

Atracția de atâtea firme dovedește prezența interesului deopotrivă atât unui investitor cât și pentru antreprenori interesăți de potențialul orașului, achizițierea de teren și de firme cu care pot apărea oportunități de parteneriat. Se află pe cea mai căutată arteră din Parcul Industrial 1, detine certificatul de urbanism, este reglementat complet cu destinație de dezvoltare industrială sau logistică. Proprietatea este deja împrejmuită, având și toate utilitățile necesare (apă, canalizare, curent electric).

Cu o suprafață de 4000 mp și dublu front strada (51x50), posibilitățile de dezvoltare sunt nelimitate.

Vă invităm la vizionare, iar pentru mai multe informații vă sunăm la dispoziție.

Particularități

Infrastructură

electricitate, canalizare, apă curentă

Securitate

gard

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-4-000mp-calea-borului-1DtMtA.html>

Teren 5.043mp nr.165 Calea Bihorului

302 580 EUR

0742315583



1/5



Specificatii

Suprafata terenului	5043 mp	Fronți strada	16
Numele terenului		Amplasare teren	165 Calea Bihorului
Alte caracteristici	165 Calea Bihorului		

Descriere

Se ofera teren vanzare in exclusivitate, comision 0% la cumparator teren cu suprafata totala de 5.043mp cu deschidere pe Calea Bihorului.

Amplasat in cea mai buna zona din Partul Industrial din Oradea,

Langa H-Hassers, aproape de ANAF, intrare juda ATP Motor, PLEXUS si la 5 km de Zona EDC.

Local pentru construirea unei hale pentru depozitare, productie, service auto, parcare sau mult altce.

Pentru mai multe informatii, va rog sa ma contactati.

Se accepta vizionare

Se ofera pe comision 0%.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-5-043mp-oradea-calea-bihorului/5i08g55ij6857p8hei415h7hfe2f75ge.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	5.366	3.000	1.500	4.351
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		50,0	50,00	41,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-5,00	-5,00	-4,10
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	36,90
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)		45,00	45,00	36,90
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuquantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-6,75	-6,75	-5,54
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	38,25	31,37
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)		38,25	38,25	31,37
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)		38,25	38,25	31,37
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)		38,25	38,25	31,37
7	Conditii de piata	Oct 23	Oct 23	Oct 23	Oct 23
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	38,25	31,37
Ajustari specifice proprietatii					

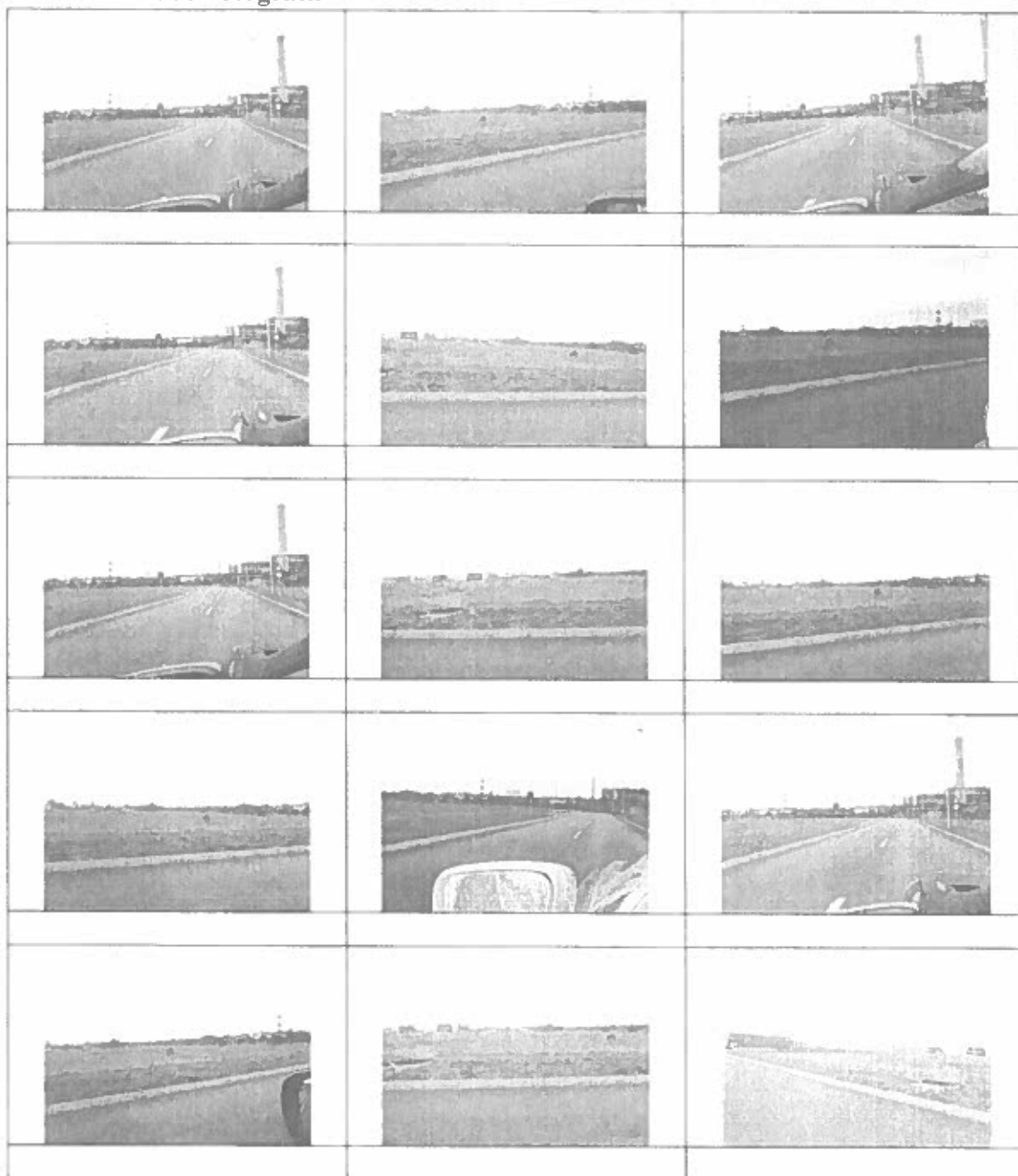
	Localizarea	Loc. Oradea, str. Beothy Odon nr.cad. 216464 jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, zona Calea Borsului
8	Quantum ajustare %		-7%	-7%	-7%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-2,68	-2,68	-2,20
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,57	35,57	29,17
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	5.366	3.000	1.500	4.351
	Quantum ajustare %		-7%	-10%	-3%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-2,49	-3,56	-0,88
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	electricitate
	Quantum ajustare %		0%	0%	3%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,9
13	Deschidere la strada	da, dublu front	da, un singur front	da, un singur front	da, un singur front
	Quantum ajustare %		3%	3%	3%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		1,07	1,07	0,88
13	Categorie	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		34,15	33,08	30,04
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-4,10	-5,17	-1,32
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-10,7%	-13,5%	-4,2%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		6,23	7,30	4,82
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		16,3%	19,1%	15,4%
	Numar de ajustari		3	3	4
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C -30 E/mp					
VALOAREA PROPUASA					
Valoare de piata	160.980 €	echivalent a		800.393 lei	

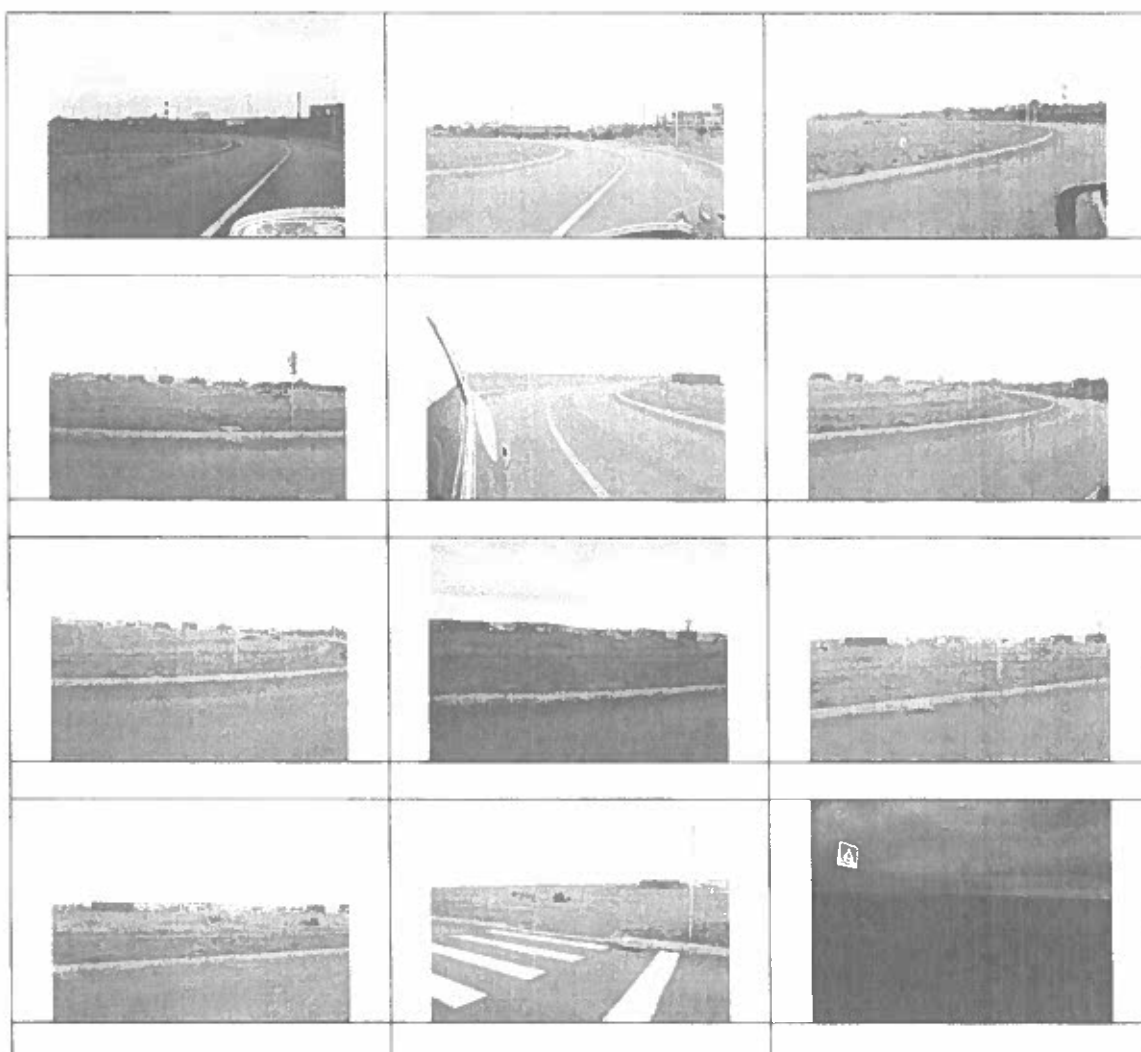
Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**
S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.
- **Dreptul de proprietate**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.
- **Restrictii legale**
S-au aplicat ajustari negative de -15% 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 III.
- **Conditii de finantare**
Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.
- **Conditii de vanzare**
Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.
- **Conditii de piata**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;
- **Localizare**
S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru tuturor comparabilelor, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect ;
- **Suprafata**
S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru comparabila A, de -10% pentru comparabila B si respectiv de -3% pentru comparabila C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii fata de proprietatea subiect.
- **Topografie**
Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare – plana;
- **Acces**
Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de un acces similar proprietatii subiect;
- **Utilitati**
S-a aplicat o ajustare pozitiva de 3% pentru comparabila C, deoarece aceasta dispune de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect;
- **Deschiderea la strada**
S-au aplicat ajustari pozitive de 3% tuturor comparabilelor deoarece acestea dispun de un singur front stradal iar proprietatea subiect dispune de deschidere la doua strazi (dublu front stradal);
- **Categorie:**
Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane de tip industrial/comercial, similar proprietatii subiect;

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii





ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală



Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 216514 Oradea



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa Loc. Oradea, Str Beothy Odon, Nr. 5, jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața ^m (mp)	Observații / Referințe
1.	216514	7.321	Teren neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
131977 / 17/10/2023	
Act Notarial nr. Hotărârea nr. 1/17.03.20414 a EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. autenticată sub nr. 564 din 29/05/2014 emis de BNP MIRISAN LIGIA VALENTINA.	
93	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de aport în natură la capitalul social în seria rang înch 100461 din 22/12/2014.. dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
1)	AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, CIF 24734055
OBSERȚATII, poartie transcrisa din CF 215655/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 72837 din 04/06/2023; poartie transcrisa din CF 193675/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 14092 din 17/03/2016; poartie transcrisa din CF 193041/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 102763 din 15/12/2015	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 215514 Comuna/Oraș/Municipiu Gradea

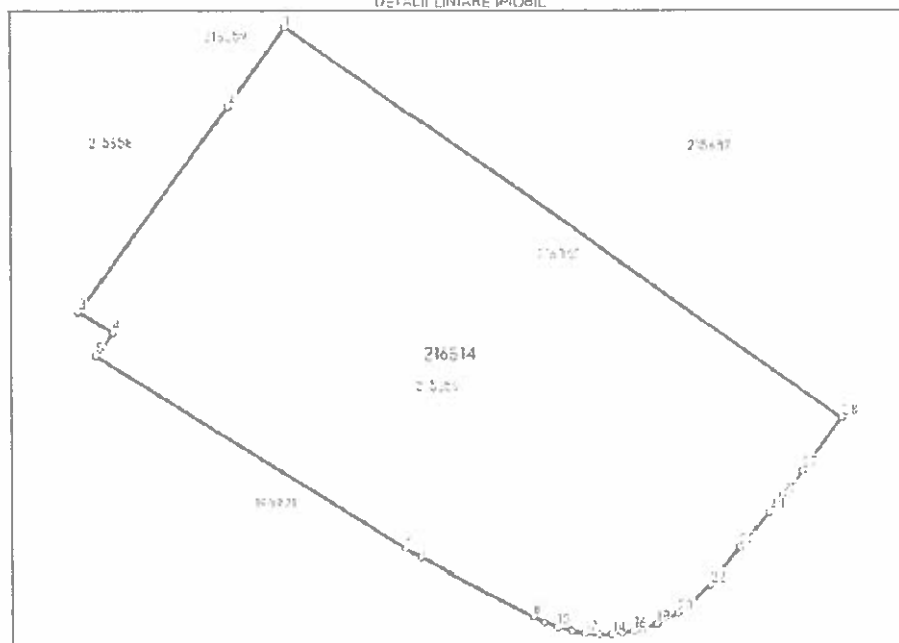
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
216514	7 321	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr Cn	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	7 321	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17 239	2	3	44 958
3	4	7 012	4	5	5 008
5	6	63 938	6	7	2 919
7	8	21 82	8	9	2 084
9	10	2 56	10	11	2 467
11	12	2 428	12	13	2 596

Carte Funciară Nr. 216514 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment .. (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment .. (m)
13	14	2.208	14	15	1.912
15	16	1.924	16	17	1.942
17	18	2.271	18	19	2.191
19	20	2.217	20	21	2.488
21	22	5.059	22	23	8.185
23	24	8.0	24	25	3.825
25	26	2.34	26	27	3.363
27	28	11.548	28	1	119.012

^{52a} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru

^{52b} Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbătarea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr 2021167573/17-10-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222

Data soluționării,

17-10-2023

Data eliberării,

17-10-2023

Asistent Registrator,

LUCIAN BOROȘ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

44

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de alipire

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Localitatea	Strada	Adresa imobilului	Blca	Apł
215658, 216059	5366	ORADEA	Bucuriei Oraei			
Carte Funciară nr. 215658, 216059		Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT) ORADEA				

2645 m



Alipire imobil

Situaia actuală				Situaia viitoare		
Nr. C.I.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Provenienta imobilului	Nr. C.I.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
215658	3028	C.A.	teren gospodăresc	215658	3028	C.A.
216059	1338	C.A.	teren agricol	216059	1338	C.A.
Total	5366		teren agricol	Total	5366	

Executant SA TOPOGEOGRAFICARI SA

VOICU-CORNEL CIOABA

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

10.01.2013 10.01.2013

Dorel
Gheorghe
Bar

Q

Q

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Str.Sovata, nr.35, Bl.PB15, Ap.4, Județul Bihor, cod poștal 410298, Tel: 0757/574981, E-mail: cristian.veres@karim-spedition.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/845/2020, CUI RO42581537, IBAN RO55BTRLRONCRT0553851401 deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Vereș Cristian Alexandru, administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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 5.366 mp, situat în mun. Oradea, str. Beöthy Ödön, județul Bihor, identificat cu nr. **cad.216464**, înscris în **C.F. nr. 216464 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA**.

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

Cumpărătorul va plăti prețul în 25 de 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 Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)

- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 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, 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 AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de

Subscrisa în calitate de vânzător, prin reprezentanți, garantează pe cumpărător 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 **informare 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 **300.013,06 Euro**

(treisutemiitreisprezecevirgulăzeroșase Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de **12.000,52 Euro/an (doisprezecemiivirgulăcincizecișidoi Euro/an)**, fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de 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 Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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 cumpărător pentru suma și contul prevăzut în factură.

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/RISURI

Art.4.1 (1) Dreptul de proprietate se va transfera de la vânzător la cumpărător 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 Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cel târziu până la data de, inclusiv. Posesia asupra terenului mai sus menționat se transferă de la vânzător la cumpărător din momentul semnării contractului de Vânzare-Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de ambele părți.

(2) Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară.

Art.4.2. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. își exprimă acordul ca Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

- (1)** dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;

- (2) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente, în sensul prezentului Contract, termenul "Sarcină" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art 6.7.);
- (3) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;
- (4) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
- (5) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii prevăzute de art. 1695 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

Art.5.2 Vânzătorul solicită conform art.902 din Codul Civil notarea în Cartea Funciară:

- a prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății;

- a dreptului de preempțiune în favoarea Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness III Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, conform prevederilor art 6.7. din prezentul Contract;

- A Contractului de Administrare și de Prestări Servicii Conexe Nr...../....., semnat între Vânzător/Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

Art.6.1. CUMPĂRĂTORUL 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. CUMPĂRĂTORUL 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, CUMPĂRĂTORUL 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 cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.6.5. Cumpărătorul 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 III 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 III Oradea precum și cu respectarea dreptului de preempțiune pe care **AGENȚIA de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

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

6.7.1. În situația în care Cumpărătorul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, Cumpărătorul 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 terță 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 notat în Cartea Funciară vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, va da o declarație notarială autentică prin care acesta confirmă stingerea obligației de plată a prețului și îndeplinirea angajamentelor asumate de Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L. conform art.2.2., 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 întabula dreptul de proprietate al cumpărătorului Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L.

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 CUMPĂRĂTORUL 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

Vânzătorul va notifica CUMPĂRĂTORUL 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul își asumă, și va înțelege din punct de vedere societărilor 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, **notat în** Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătorului.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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, cumpărătorul 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, cumpărătorul 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 vânzătorului.

XI. COSTURI

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

Art.11.2. În cazul rezolvirii, prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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 **notării** 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,
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.
DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA - ALINA

CUMPĂRĂTOR,
Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L.

ADMINISTRATOR
VEREȘ CRISTIAN ALEXANDRU

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General ("**Administratorul**"), pe de o parte,

și

1.2. Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Str.Sovata, nr.35, Bl.PB15, Ap.4, Județul Bihor, cod poștal 410298, Tel: 0757/574981, E-mail: cristian.veres@karim-spedition.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/845/2020, CUI RO42581537, IBAN RO55BTRLRONCRT0553851401 deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Vereș Cristian Alexandru, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**”);
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul **de activitate – Transporturi rutiere de mărfuri** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de **Hală de Logistică** 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) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitatie Deschisă, desfășurată în data de 15.05.2023, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 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 al Parcului Industrial Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020, prin Hotărârea nr.3/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.18/29.09.2022 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ("**Regulament**");
- 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 Conexă ("**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:

- iluminatul public în spațiile comune;
- salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- 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.
- 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 cazul în care Rezidentul finalizează investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, 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 proprietatea privată și administrarea ADLO S.A., fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Beöthy Ödön, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 5.366 mp (cincimiitreisuteșazecișisase) metri pătrați;
- Număr cadastral: **216464**
- Număr de carte funciară: **216464**

Cartea Funciară nr. **216464** - 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 va fi 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 EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea Administratorului.

2.8. Prin **“Infrastructură Comună”** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructura constând în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații, de iluminat public, parcările, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

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 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 cheltuiala 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 (douăzecișicinci) 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 drepturile de proprietate și 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului

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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**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 **KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.1540/10.11.2023**.

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă 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 oricăror afiliați 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 a 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 5.366 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:

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008

BANCA TRANSILVANIA s.r.l. cursa Oradea

RO84BTRL00501202PB0178xx

410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro

T +4(0) 0359.889.389

F +4(0) 0259 408.863

W www.adlo.ro

- 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. Respectivale 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 III 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, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt finalizate.

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 Contractului 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 III 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 diligență 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 întârzieri 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 exterioară 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 KARIM SPEDITION
LOGISTIK S.R.L.**

În atenția: Vereș Cristian Alexandru
Adresa: Strada Sovata, nr.35, Bl.PB15, Ap.4
Oradea, Județul Bihor
Fax:-----
E-mail: cristian.veres@karim-spedition.com

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 III

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Societății
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în 2 (două) exemplare originale, câte unul
pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT,

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.**

Societatea KARIM SPEDITION LOGISTIK S.R.L.

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

**ADMINISTRATOR
VEREȘ CRISTIAN ALEXANDRU**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU
PROPRIETATEA IMOBILIARA
TEREN INTRAVILAN

AGENCIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.	
INTRARE	Nr. 1423
IESIRE	
Zina 20	Luna 10 Anul 2023

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 216514 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,
PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III
JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA
UTILIZATOR DESEMNAT
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Octombrie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Beothy Odon, în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 7.321 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării are în prezent destinația de teren intravilan.

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului încheiat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 7.321 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9720 LEI, valabil la data de 19.10.2023
- Data evaluării: 19.10.2023
- Data inspecției: 19.10.2023
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 7.321 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, la:

1.092.000 LEI echivalent a 219.630 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9720 LEI, din data de 19.10.2023.

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

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 zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor - NU
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările 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 (Etapele 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 2023

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



1.2 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.

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan în suprafața de 7.321 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor.

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piața.

„Valoarea de piața 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 cauză, 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.

1.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este 19.10.2023

Data inspecției: 19.10.2023

Cursul valutar valabil la data evaluării este 4,9720 Lei/Euro.

Data redactării raportului: 19.10.2023

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:

- Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului (scara 1 :1000)

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.

1.10.2 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 III
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze 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: 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.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare nuntai activitățile pentru care sunt autorizați: să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industrial, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator 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 contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selecțiați potrivit prezentului Regulament;

d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și 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 EUROBUSINESS III Oradea*;

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 EUROBUSINESS III Oradea*;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;

j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;

k) 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;

- m) 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;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator 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 EUROBUSINESS III Oradea*;
- 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 Societatea-Administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și 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 Societatea-Administrator 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 Societății-Administrator 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;
- d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată 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 la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, 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, fără acordul prealabil scris al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv 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 de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- 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 preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în 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 formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, 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. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.12 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

1.13 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 de 7.321 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor;

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

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

- Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000) ;

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 Oradiei 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 III

În cadrul parcului industrial, se regasesc urmatoarele activități:

- industrie prelucrătoare
- servicii (afaceri, depozitare marfă, logistică, altele)

Servicii și utilități ce urmeaza a fi instalate în parc:

- drumuri interioare
- apă și canalizare
- energie termică
- energie electrică
- gaze naturale
- telecomunicații.

Accesul in parcul industrial Euro Business Parc Oradea III se face din strada Uzinelor, care este asfaltata.



Parcul industrial EUROBUSINESS ORADEA III 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 cheltuiala 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.

Amplasamentul are acces rutier la:

- Autostrada Transilvania
- **E60** - Graniță IU - Oradea - Cluj-Napoca - Cluj-Napoca - Târgu Mureș - Sighișoara - Brașov - Sinaia - Ploiești - București - Slobozia - Constanța
- **E671**-(Drum de legătură între E60 și E70) Oradea - Arad - Timișoara
- **E79** -Oradea - Deva - Simeria - Târgu Jiu - Craiova - Graniță BG
- **DN1** -București - Ploiești - Brașov - Făgăraș - Sibiu - Alba Iulia - Turda - Cluj Napoca - Oradea - Graniță IU
- **DN19**-Oradea - Satu Mare - Negrești Oaș - Sighetu Marmăției
- **DN76**-Oradea - Beiuș - Deva (DN7)
- **DN79**-Oradea - Arad

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto: Drumul European DN19 (E671) și 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: da*
 - *Unități de învățământ: nu*
 - *Unități medicale: nu*
 - *Instituii de cult: nu*
 - *Sedii de bănci: nu*
 - *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, internet, apă și canalizare și rețea de gaze naturale în zona. 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 din strada Beothy Odon – stradă asfaltată ;

Terenul intravilan are o suprafață de 7321 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, suprafața plană, forma regulată, acoperită cu vegetație, situat pe colț- dublu front stradal,



➤ Utilități

- Rețea urbană de energie electrică - da
- Rețea urbană de gaze - în zona
- 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 de 7.321 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Oradea, str. Beothy Odon nr.5, în incinta Eurobusiness Parc III, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 216514 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea având nr.cad. 216514 în suprafața de 7.321 mp, acoperit cu vegetație, topografie plană, formă regulată, cu front la str. Beothy Odon – str. asfaltată.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 216514 este de 7.321 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 216514 Oradea. Forma terenului este regulată, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;
- **influența coltului** – terenul este situat pe colț, aspect favorabil pentru proprietatea subiect;
- **potențialul de creștere a valorii prin comasare** – nu afectează terenul subiect, acesta corepunzând 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 în zonă, internet, telefonie și cablu TV în zonă;
- **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. Beothy Odon, strada asfaltată.
- **mediu inconjurator** - 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.

II.5 Date privind impozitele și taxele- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile 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 ofertă;
- ✓ 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 III 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 prețurilor.

Analiza ofertei

În general, mai mare – în 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	27	33.300	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
2	Oferta	30	13.900	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
3	Oferta	41	4.351	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
4	Oferta	50	3.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
5	Oferta	50	1.500	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
6	Oferta	34	4.880	Loc. Oradea, Str. Matei Corvin
7	Oferta	60	5.043	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
8	Oferta	61	4.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3, 4 și 5, 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 prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. În Parcurile Industriale, cererea este susținută de infrastructura și condițiile oferite de administratorii 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 consider 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.

Tendințe: în general, o situație 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 SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapetele parcurse)

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

Etapetele 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 oportuna 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:

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

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

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

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

Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul considera că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / 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 deșeurile 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 identifică 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 deprecierei 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 toatale 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 principala (metoda comparatiei directe) si 5 metode alternative (metoda extracției de pe piata, metoda alocării, metoda reziduala, metoda capitalizării rentei funciare si metoda parcelării si dezvoltării):

- a. **Metoda comparației directe** - este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimării valorii terenului subiect.
 - b. **Metoda extracției de pe piata** - prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimata prin metoda costului de inlocuire 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 utilizata în estimarea valorii terenului atunci cand 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 productie: teren, capital, forta de munca si management.
 - e. **Metoda capitalizării rentei funciare** - renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/ arendare a terenului.
- Metoda parcelării si dezvoltării** - este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

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 cumpărare, 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 scădea 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 acestuia 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 estimare al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Prin aceasta tehnica, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a terenului intravilan, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, ca fiind de: **1.092.000 Lei echivalent a 219.630 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata neafectata de TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 7.321 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216514 Oradea avand nr.cad. 216514 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor., descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

1.092.000 LEI echivalent a 219.630 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.

Algercea 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:

1.092.000 LEI echivalent a 219.630 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9720 LEI, din data de 19.10.2023

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



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

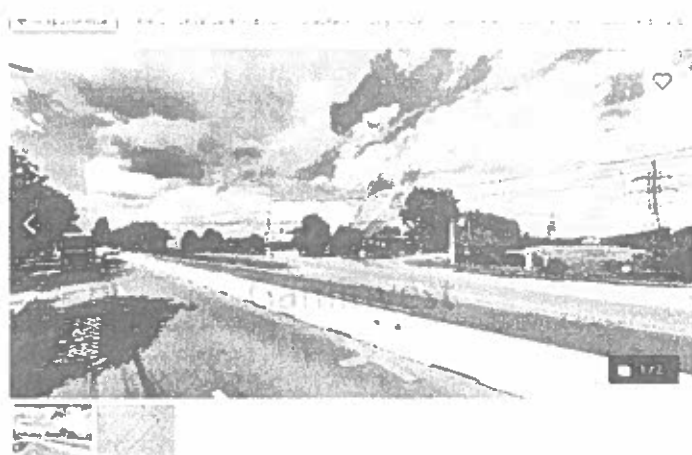
ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe

ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-borsului-intravilan-zona-industrial-a-IDeptPV.html>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-1500-mp-teren-intravilan-oradea/4045d98f09907c2020186286d3423337.html>



Norbert Gaminvest
agentie
0729 831 001

Gaminvest - Teren industrial , Parc industrial Bors, Bihor V3124

178 391 €

Preț estimat maxim
4.333.000,00 RON

Suprafata
122.156,00 m²

Teren pe care este construit
Bors

Preț estimat calculat pe m²
145,97 RON/m²

Prezentare generală

Suprafata
4.351 m²
Zona
urbana
Volumul de dezvoltare

Proiectant
Proiectant
Agentie



Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest ofera spre vanzare teren industrial situat in Parcul Industrial Bors-Bihor.

Terenul masoara o suprafata de 4.887 m2 si dispune de un front stradal de 127 m pe drum public.

Învecinarea terenului este de drum asfaltat.

Terenul dispune de curent electric lângă parcare.

Pretul de vanzare propus de dezvoltator este 47.900,- m2.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

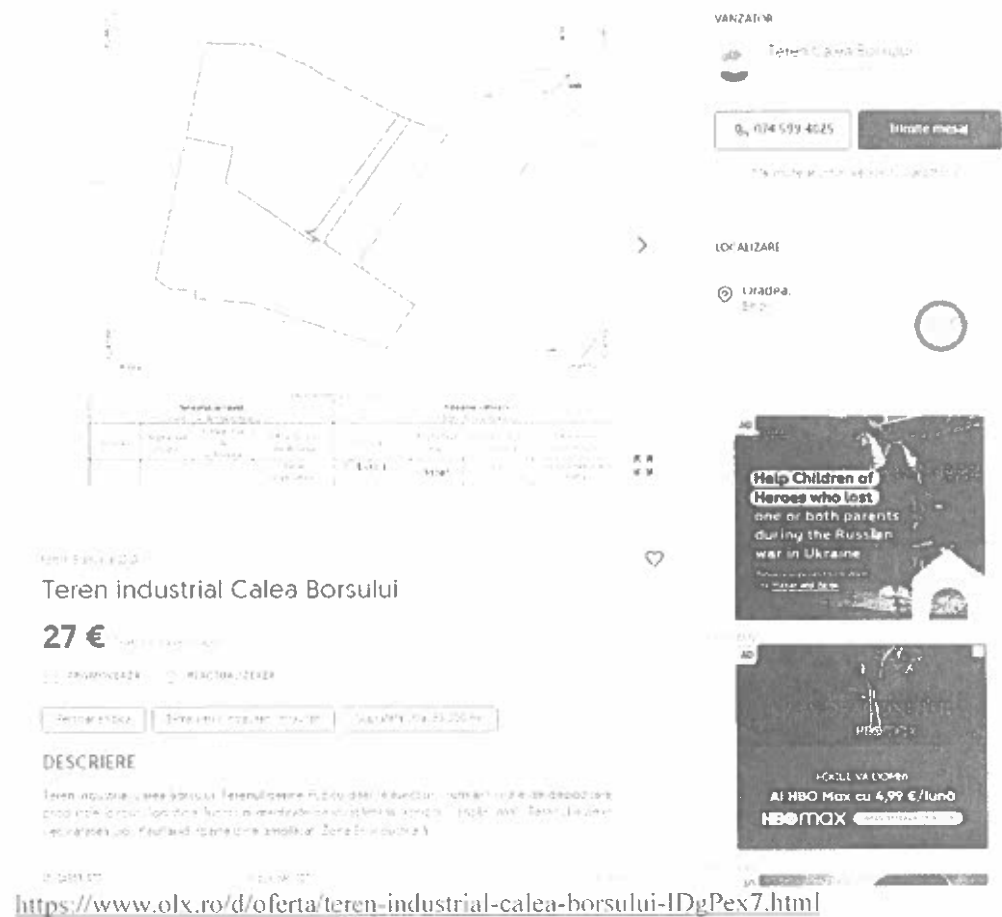
Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	nu
Medie	electricitate
Fie acces	asfaltat

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-parc-industrial-bors-bihor-v3124-1DwlpO.html>

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



TEREN INDUSTRIAL

27 €

DESCRIERE

teren industrial, zona borsului. Terenul este în posesia unei persoane fizice care are dreptul de vânzare-cumpărare. Terenul este în posesia unei persoane fizice care are dreptul de vânzare-cumpărare. Terenul este în posesia unei persoane fizice care are dreptul de vânzare-cumpărare.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-calea-borsului-IDgPex7.html>

Imagini satelit



Codruța Popa
Agent
0729 831 001

Sapienat/Teren situat în Calea Borsului

417 000 €
304 m²
Disponibil azi!

Pachetul teren
9.064 RON (5,94)

4 x 1
320 x 23 RON (1594)

4 x 1
320 x 23 RON (1594)

Poziție naturală unității de
construcție

Imagini satelit

Prezentare generală

11.900 m²

teren interactiv

agenție

35%

Dispozitiv de
construcție

Descriere

Terenul suprafata de 11.200 mp, situat pe Calea Borsului, in zona comerciala si de servicii la doar 1 km de cartierul Roghenesti.

Front stradal: 50 m.

Vecinatat: Parc Industrial I, Parc Logistic Western Industrial, Kaufland, Lidl, benzinarii, etc.

Pentru mai multe informatii, contactati: 0750 040 477.

Particularitati

Infrastructura: electricitate, canalizare, apa curenta

Comoditat: conducta de gaze naturale

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-situat-in-calea-borsului-IDrJ0l.html>



245 000 €

[illegible]

1. Substrato: 4 000 m²
 2. Inicialmente
 3. 1/3 s'ha de la distancia

teren intravilan
gard
agentie

4288 • J. Neurosci., September 24, 2008 • 28(39):4282–4293

72E

二、非正常死亡

— 1998 —

Recebi

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren cu o oportunitate investițională mare fiind atrăgător atât pentru investitor pasiv cât și pentru dezvoltatori sau antreprenori.

Terenul se află într-o zonă industrială de val – Zona Borș, Parcul Industrial 1. Peste 50 de firme deja sunt înregistrate în Parcul Industrial 1, fără a da semne de încetinire apropiindu-se de grad de ocupare 100%.

Aătunșarea de atâtea firme poate prezenta interes deopotrivă atât unui investitor cât și pentru antreprenorii interesați de potențialul orașului, apropierea de vamă și de firme cu care pot căuta o oportunitate de parteneriat. Se află pe cea mai căutată arteră din Parcul Industrial 1, deține certificatul de urbanism, este reglementat complet cu destinație de dezvoltare industrială sau logistică. Proprietatea este deja împrejmuită, având și toate utilitățile necesare (aeră, canalizare, curent trifazic).

Cu o suprafață de 4000 mp și dublu front strada (51/50), poziționată de dezvoltare sunt enumerate:

Vă invităm la vizionare, iar pentru mai multe informații vă sunăm la dispoziție.

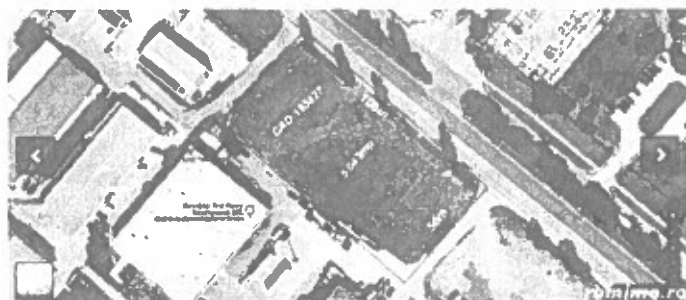
Particularitati

Infrastructură electricitate, canalizare, apa curentă

Securitate gard

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-4-000mp-calea-borului-IDtMtA.html>

302 580 EUR



315



Superficial temperature	37.4 °C	Frontal (30 days)	38.0 °C
Heart rate (b/min)	130	Rectal (30 days)	40.0 °C
Alveolar characteristics			

Va cămări scrierile noastre exclusiv în contul nr. 1 la unicul băncar care nu s-a prădat încă de la 1944 împ. 44 deschide de 1950 și Soseasa la Casa
 Borsului
 Amplasat în cea mai curată arie din Farcul Ind. Str. 1 Oradea,
 Langs H. missers. v. s. v. de ANAF ant. s. d. a ATF Motors. P. r. s. a la 5 km. de V. n. t. B. o. r. s.
 Ideal pentru construirea unei hale pentru depozitare, producție, servicii auto, parcare sau mult altce.
 Pentru mai multe informații va rog să mă contactați
 Va aștept să vizionați
 Vă scriu pe WhatsApp nr. 0744 123 456

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-5-043mp-oradea-calea-bihorului/5i08g55ii6857g8hei413h7hfe2f75ge.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	7.321	3.000	1.500	4.351
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		50,0	50,00	41,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-5,00	-5,00	-4,10
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	36,90
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)		45,00	45,00	36,90
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuquantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-6,75	-6,75	-5,54
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	38,25	31,37
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)		38,25	38,25	31,37
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)		38,25	38,25	31,37
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)		38,25	38,25	31,37
7	Conditii de piata	Oct-23	Oct-23	Oct-23	Oct-23
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	38,25	31,37
Ajustari specifice proprietatii					

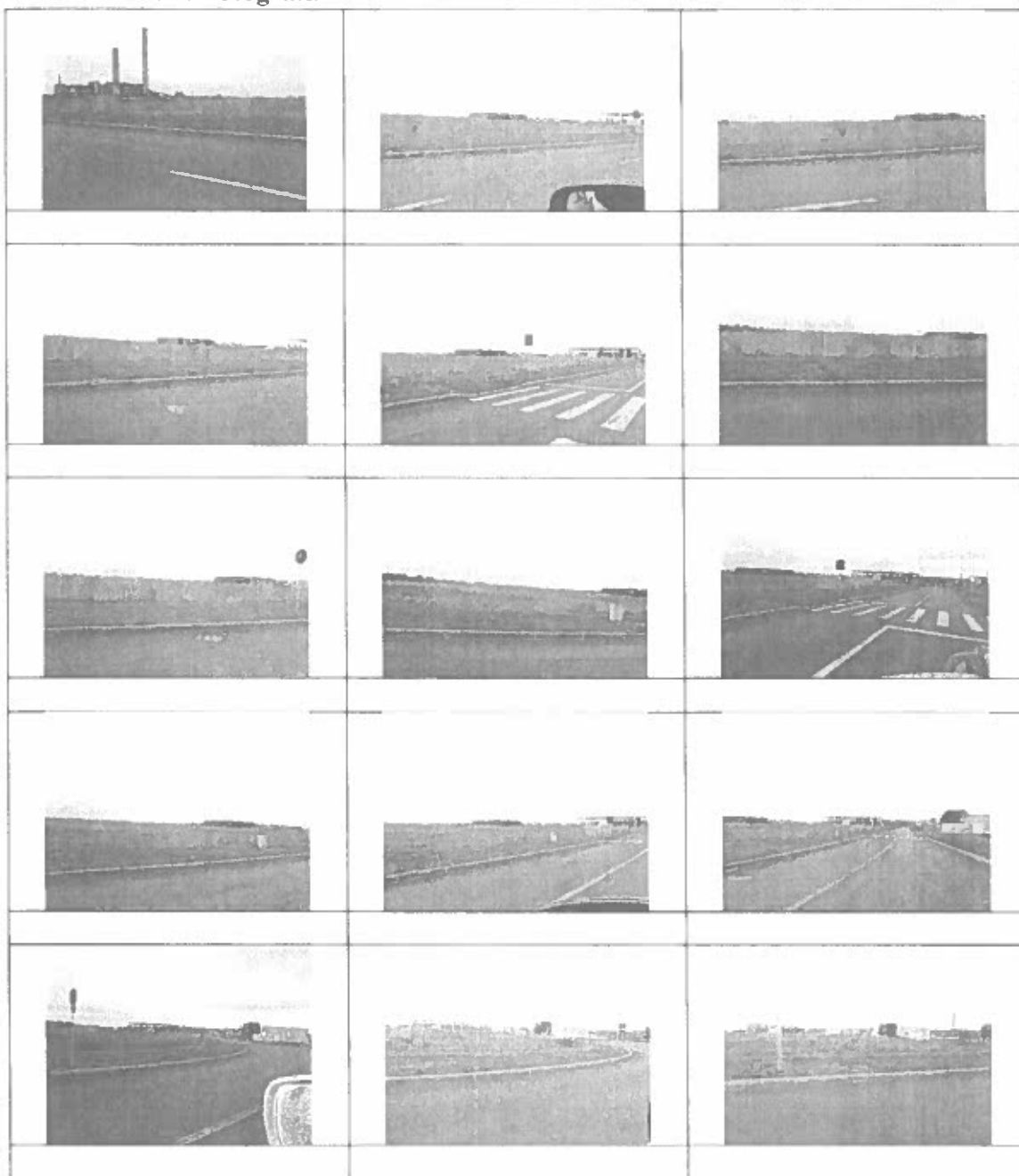
8	Localizarea	Loc. Oradea, str. Beothy Odon nr.5, jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
	Cuquantum ajustare %		-7%	-7%	-7%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,68	-2,68	-2,20
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,57	35,57	29,17
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	7.321	3.000	1.500	4.351
	Cuquantum ajustare %		-7%	-10%	-3%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,49	-3,56	-0,88
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	asfaltat	asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	electricitate
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	3%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,9
13	Deschidere la strada	da, dublu front	da, un singur front	da, un singur front	da, un singur front
	Cuquantum ajustare %		3%	3%	3%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		1,07	1,07	0,88
13	Categorie	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		34,15	33,08	30,04
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-4,10	-5,17	-1,32
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-10,7%	-13,5%	-4,2%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		6,23	7,30	4,82
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		16,3%	19,1%	15,4%
	Numar de ajustari		3	3	4
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C -30 E/mp					
VALOAREA PROPUASA					
Valoare de piata		219.630 €	echivalent a		1.092.000 lei

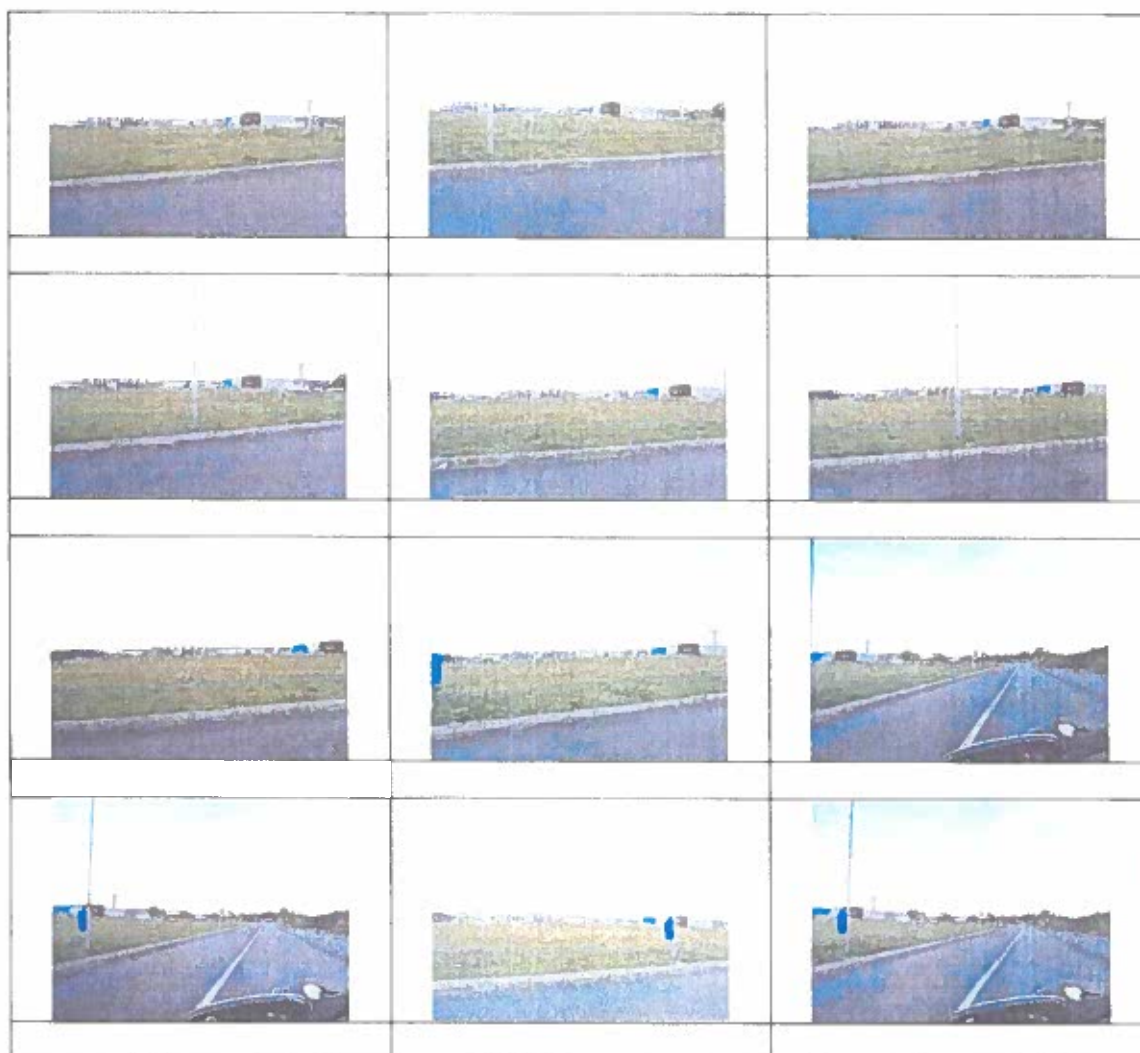
Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**
S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferate 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 -15% 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 III.
- **Conditii de finantare**
Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau imprumuturi (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.
- **Conditii de vanzare**
Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.
- **Conditii de piata**
Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;
- **Localizare**
S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru tuturor comparabilelor, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect ;
- **Suprafata**
S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru comparabila A, de -10% pentru comparabila B si respectiv de -3% pentru comparabila C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii fata de proprietatea subiect.
- **Topografie**
Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare – plana;
- **Acces**
Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de un acces similar proprietatii subiect;
- **Utilitati**
S-a aplicat o ajustare pozitiva de 3% pentru comparabila C, deoarece aceasta dispune de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect;
- **Deschiderea la strada**
S-au aplicat ajustari pozitive de 3% tuturor comparabilelor deoarece acestea dispun de un singur front stradal iar proprietatea subiect dispune de deschidere la doua strazi (dublu front stradal);
- **Categorie:**
Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane de tip industrial/comercial, similar proprietatii subiect;

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii





ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală



Oficiul de Cadastru și Publicitate imobiliară B HOF
Biroul de Cadastru și Publicitate imobiliară Oradea

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 216514 Oradea



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan.

Adresa: Loc. Oradea, Str. Beothy Odon, Nr. 5 Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	216514	732	teren neîmpărțit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
131977 / 17/10/2023	
Act Notarial nr. Hotărârea nr. 1/17.03.20414 a EUROBUSINESS PARC ORADEA SA - autentificată sub nr. 558 din 29/05/2014 emis de BNP MIRISAN LUGIA VALENTINA:	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de aport în natură la capitalul social în seria rang înch.100461 din 22/12/2014., dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, CIF:24734055	
OBSERVAȚII, pozitive: Titlu: Titlu din CF 215623, Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 7.937 din 07/04/2013, pozitive transcrise din CF 192073, Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 14092 din 17.02.2016, pozitive transcrise din CF 192044, Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 102562 din 15/12/2016.	

C. Partea III. SARCINI

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

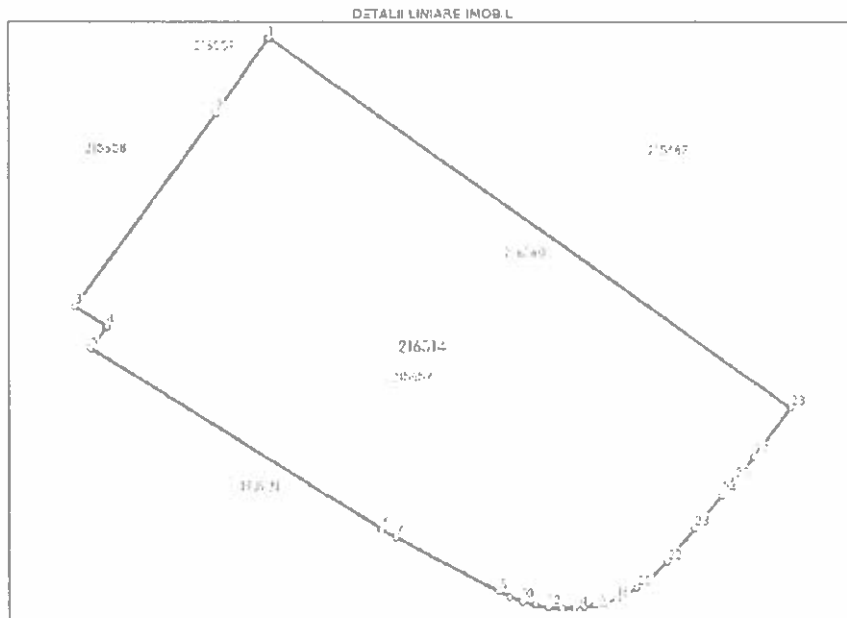
Carte Funciară Nr. 216514 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata Imp ⁴	Observatii / Referinta
216514	7.321	

⁴ Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. sr.	Categorie folosinta	Intra plan	Suprafata (mpl)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	7.321				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	17.239	2	3	44.958
3	4	7.012	4	5	5.008
5	6	83.938	6	7	2.819
7	8	21.882	8	9	2.064
9	10	2.568	10	11	2.487
11	12	2.428	12	13	2.595

Carte Funciară Nr. 216514 Comuna Dragău, Municipiu, Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment - (m)
13	14	2.208	14	15	1.812
15	16	1.924	16	17	1.942
17	18	2.271	18	19	2.191
19	20	2.217	20	21	2.488
21	22	5.052	22	23	8.184
23	24	8.0	24	25	3.825
25	26	2.34	26	27	2.369
27	28	11.548	28	1	119.012

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabilă pentru autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezoaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat taxă de 60 RON, -Cătaș internă nr.2021167673/17-10-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 22.

Data soluționării:
17-10-2023

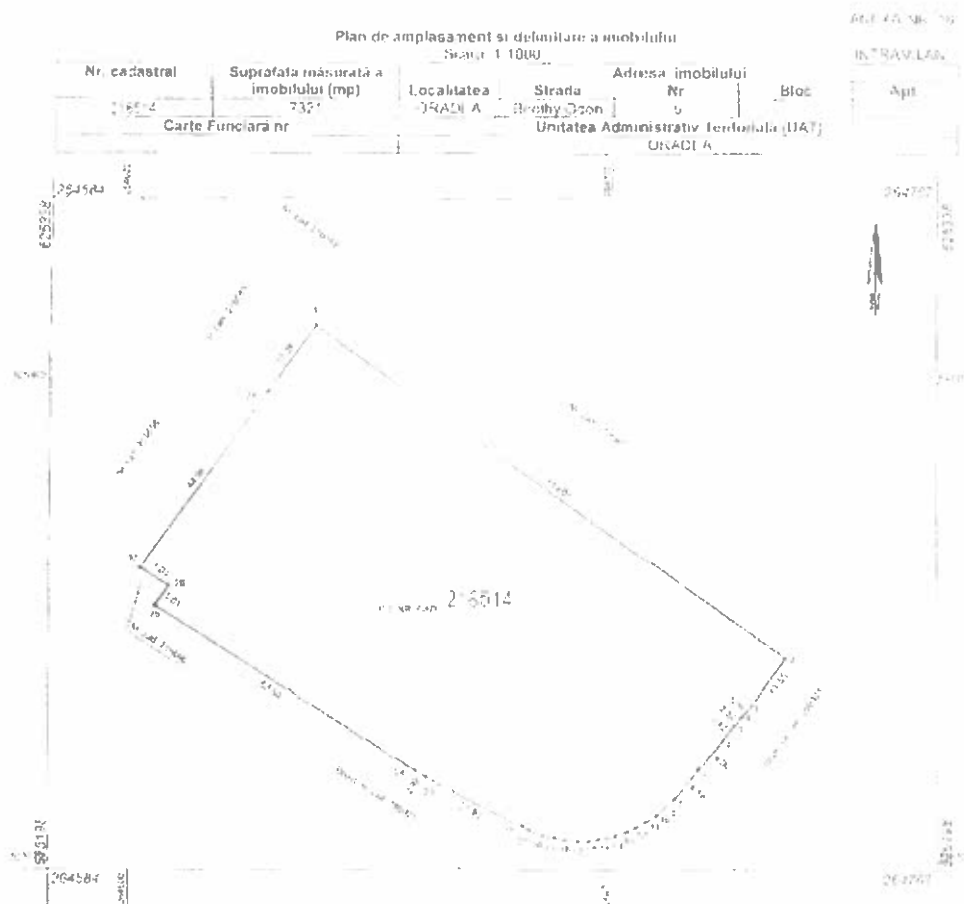
Asistent Registrator:
LUCIAN BOROȘ

Referent

Data eliberării:
//___

(parafa și semnătură)

(parafa și semnătură)



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Montaj
1	CC	7321	TEREN SCURTIMENT
Total		7321	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Sup. construita la sol (mp)	Montaj
-----	------------	-----------------------------	--------

Suprafata totala masurata a imobilului = 7321 mp

Suprafata din act = 7321 mp

Executant S.C. TOPOGEOTERMIS R.L. (SRL)
Nr. 104/2018-19-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-164-165-166-167-168-169-170-171-172-173-174-175-176-177-178-179-180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219-220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246-247-248-249-250-251-252-253-254-255-256-257-258-259-260-261-262-263-264-265-266-267-268-269-270-271-272-273-274-275-276-277-278-279-280-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-337-338-339-340-341-342-343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-365-366-367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-425-426-427-428-429-430-431-432-433-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515-516-517-518-519-520-521-522-523-524-525-526-527-528-529-530-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-583-584-585-586-587-588-589-590-591-592-593-594-595-596-597-598-599-600-601-602-603-604-605-606-607-608-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea G.M.A.B. CONSULTING S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Str.Ecaterina Teodoroiu, nr.16, Județul Bihor, cod poștal 410108, Tel: 0259/475987; 0259/418481, E-mail: office@gmab.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/388/1999, CUI RO11955828, IBAN RO55BTRL00501202819403XX deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Peretz Florian și de dl.Pentek Adrian Emeric, administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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 7.321 mp, situat în mun. Oradea, str. Beöthy Ödön, județul Bihor, identificat cu nr. **cad.216514**, înscris în **C.F. nr. 216514 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA**.

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

Cumpărătorul va plăti prețul în 25 de 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 Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)

- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 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, 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 AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de

Subscrisa în calitate de vânzător, prin reprezentanți, garantează pe cumpărător 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 **informare** 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 **219.630 Euro**

(două sute nouăsprezecimii șase sute treizeci Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de **8.785,2 Euro/an (opt mii șapte sute optzeci și cincivirgulă doi Euro/an)**, fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de 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 Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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 cumpărător pentru suma și contul prevăzut în factură.

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/RISURI

Art.4.1 (1) Dreptul de proprietate se va transfera de la vânzător la cumpărător 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 Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cel târziu până la data de, inclusiv. Posesia asupra terenului mai sus menționat se transferă de la vânzător la cumpărător din momentul semnării contractului de Vânzare-Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de ambele părți.

(2) Din ziua transferului dreptului de proprietate, sarcinile și riscurile trec asupra cumpărătorului, cu obligația acestuia de a înregistra dreptul de proprietate asupra terenului în Cartea Funciară.

Art.4.2. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. își exprimă acordul ca Societatea G.M.A.B. CONSULTING S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

- (1)** dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;

- (2) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "Sarcină" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preemțiune prevăzut la Art.6.7.);
- (3) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;
- (4) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
- (5) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

V. GARANȚII

Art.5.1 Vanzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii prevazute de art. 1695 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

Art.5.2 Vanzătorul solicită conform art.902 din Codul Civil notarea în Cartea Funciară:

- a prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății;
- a dreptului de preemțiune în favoarea Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness III Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, conform prevederilor art 6.7. din prezentul Contract;
- A Contractului de Administrare și de Prestări Servicii Conexe Nr...../....., semnat între Vanzător/Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și cumpărător.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

Art.6.1. CUMPĂRĂTORUL 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. CUMPĂRĂTORUL 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, CUMPĂRĂTORUL 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 cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.6.5. Cumpărătorul 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 III 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 III Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care **Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

Cumpărătorul se obligă să acorde Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness III 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 Cumpărătorul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare către o terță parte, Cumpărătorul 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 terță 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 notat în Cartea Funciară vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, va da o declarație notarială autentică prin care acesta confirmă stingerea obligației de plată a prețului și îndeplinirea angajamentelor asumate de Societatea G.M.A.B. CONSULTING S.R.L. conform art.2.2., 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 întabula dreptul de proprietate al cumpărătorului Societatea G.M.A.B. CONSULTING S.R.L.

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 CUMPĂRĂTORUL 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

Vânzătorul va notifica CUMPĂRĂTORUL 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, cumpărătorul își asumă, și va înțelege din punct de vedere societărilor 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, **notat în** Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătorului.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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, cumpărătorul 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, cumpărătorul 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 vânzătorului.

XI. COSTURI

Art.11.1. CUMPĂRĂTORUL 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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, 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 **notării** 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,
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.
DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA - ALINA

CUMPĂRĂTOR,
Societatea G.M.A.B. CONSULTING S.R.L.

ADMINISTRATORI
PERETZ FLORIAN

PENTEK ADRIAN EMERIC

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial Eurobusiness III, având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General ("**Administratorul**"), pe de o parte,

și

1.2. Societatea G.M.A.B. CONSULTING S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Str.Ecaterina Teodoroiu, nr.16, Județul Bihor, cod poștal 410108, Tel: 0259/475987; 0259/418481, E-mail: office@gmab.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/388/1999, CUI RO11955828, IBAN RO55BTRL00501202819403XX deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Peretz Florian și de dl.Pentek Adrian Emeric, în calitate de Administratori ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**”);
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul **Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale **Hală pentru activități de instalare, integrare, comisionare și validare a liniilor de montaj automatizate pentru industria auto** 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) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitatie Deschisă, desfășurată în data de 15.05.2023, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare

a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr. 10 ("**Regulamentul**");

- La data prezentului Contract, părțile au încheiat **Contractul autentificat 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 al Parcului Industrial Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020, prin Hotărârea nr.3/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.18/29.09.2022 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ("**Regulament**");
- 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 Conexes ("**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:

- iluminatul public în spațiile comune;
- salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- supravegherea accesului în Parcul Industrial și în spațiile comune, exceptând accesul în unități;
- lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- 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.
- 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 cazul în care Rezidentul finalizează investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, 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 proprietatea privată și administrarea ADLO S.A., fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Beöthy Ödön, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 7.321 mp (șaptemiiitreisutedouăzecișiuu) metri pătrați;
- Număr cadastral: **216514**
- Număr de carte funciară: **216514**

Cartea Funciară nr. **216514** - 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 va fi 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, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/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 Oradea III care vor fi edificate/introduse în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea și care se vor afla în proprietatea/administrarea/exploatarea **Administratorului**, fiind destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

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 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 cheltuiala 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 (douăzecișicinci) 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 drepturile de proprietate și 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului

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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**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 **G.M.A.B. CONSULTING S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.1551/13.11.2023**.

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă 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 oricăror afiliați 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 a 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 7.321 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 Administare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau 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:

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008

BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea

RO84BTRL00501202P80178xx

410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro

T +4(0) 0359.889.389

F +4(0) 0259.408.863

W www.adlo.ro

- 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. Respectivă Inspecție 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 III 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, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt finalizate.

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 începerii 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 Contractului 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 III 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 întârzieri 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 exterioară 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. Către G.M.A.B. CONSULTING S.R.L.
În atenția: Silaghi Teodora Alina **În atenția: Peretz Florian**
Pentek Adrian Emeric

Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Județul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail: contact@adlo.ro

Adresa: Strada Ecaterina Teodoroiu, nr.16
Oradea, Județul Bihor
Fax:-----
E-mail: office@gmab.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 III

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, la sediul Societății
AGETIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în 2 (două) exemplare originale, câte unul
pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.**

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

REZIDENT,

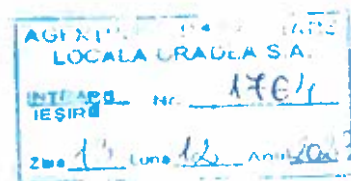
Societatea G.M.A.B CONSULTING S.R.L.

**ADMINISTRATORI
PERETZ FLORIAN**

PENTEK ADRIAN EMERIC

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

Nr.58/13.12.2023



CĂTRE,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA

SOCIETATEA AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Subscrisa, Societatea MONOM IMPEX S.R.L., având sediul în localitatea Oradea, Str.Ogorului, nr.135, piata agroalimentară West Market, boxa A10, județul Bihor, cod poștal 410554, e-mail: monomimpex@gmail.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/1671/1995, având CUI RO7878158, IBAN RO638TRL00501202725879XX deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, reprezentată de către dna Breje Monica Ileana, cu funcția de Administrator al societății, în calitate de REZIDENT al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, în baza CONTRACTULUI DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE NR.201 din 13.12.2023, în urma achiziției de la Societatea INTERNATIONALE TUREN NANUFAKTUR S.R.L., a devenit proprietar al imobilului situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, strada Ogorului, NR.CAD 192801 – C1 compus din Hală de producție P, Nr.niveluri:1; Suprafață construită la sol: 1013 mp; Suprafață desfășurată: 1013 mp; edificată din cărămidă și beton, în anul 2016, certificată energetic clasa A, respectiv a preluat toate drepturile și obligațiile ce decurg din Autorizația de Construire Nr.2873/17.12.2019, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1873/06.12.2023 de Birou Individual Notarial Bonchiș C. Bogdan.

Având în vedere că imobilul este situat pe terenul situat în intravilanul Municipiului Oradea, având o suprafață totală de 9.145 mp, compusă din următoarele numere cadastrale (Nr.CAD 192801 – suprafață 8.545 mp, proprietar Municipiul Oradea, domeniul privat; Nr.CAD 194245 – suprafață 435 mp, proprietar Municipiul Oradea, domeniul privat și Nr.CAD 195111 – suprafață 165 mp, proprietar Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.), vă solicităm următoarele:

Intenția de a achiziționa terenurile, pe care sunt edificate construcțiile, identificate cu următoarele numere cadastrale de la:

- MUNICIPIUL ORADEA (Nr.CAD 192801 – suprafață 8.545 mp, proprietar Municipiul Oradea, domeniul privat; Nr.CAD 194245 – suprafață 435 mp, proprietar Municipiul Oradea, domeniul privat). Menționăm că solicităm achiziționarea terenurilor mai sus identificate cu plata în 2 rate, având termene de plată 31.01.2024 și 31.12.2024.

Nr.58/13.12.2023

- SOCIETATEA AGENȚIA DE DEZVOLTAREA LOCALĂ ORADEA S.A. Nr.CAD 195111 - suprafață 165 mp, proprietar Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Vă mulțumesc anticipat!

Administrator

13.12.2023

BREJE MONICA ILEANA



CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE

Duplicat

Se solicită autentificarea prezentului înscris:

PĂRȚILE CONTRACTULUI;

Subscrisa Societatea **INTERNATIONALE TUREN MANUFAKTUR S.R.L.**, cu sediul în Oradea, str. Tudor Vladimirescu, nr. 66, jud. Bihor, cod unic de înregistrare CUI 27221321 și număr de înregistrare în Registrul Comerțului J05/983/2010, societate în reorganizare, conform Sentinței nr. 9/F/2023 și a Sentinței nr. 869/F/2023 din data de 18.10.2023 pronunțate în dosarul nr. 31/111/2023, aflat pe rolul Tribunalului Bihor, prin administrator judiciar **PROMPT INSOLV IPURL** cod de identificare fiscală RO 21483951, sediul profesional în Oradea, str. Ady Endre, nr. 46, ap. 11, județul Bihor, număr de înscriere în tabloul practicienilor în insolvență RFO-II-0613, prin asociat coordonator **PRADA PAUL – CRISTIAN**, domiciliat în Oradea, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 4, et. 2, ap. 8, jud. Bihor, identificată cu CI seria ZH nr. 018498 23.07.2015, eliberat de SPCL.FP Oradea, CNP 1740811054684, pe de o parte, în calitate de vânzătoare,

și

Subscrisa Societatea **MONOM IMPEX S.R.L.**, cu sediul în Oradea, str. Ogorului, nr. 135, piața agroalimentară West Market, boxa A10, jud. Bihor, cod unic de înregistrare 7878158, atribuit fiscal RO și număr de înregistrare în Registrul Comerțului J5/1671/1995, prin administrator **BREJE MONICA – ILEANA** – CNP 2810808055093, cu domiciliul în Oradea, str. Vasile Vartolomei, nr. 10, județul Bihor, identificată cu CI seria ZH nr. 395276 25.11.2021, eliberat de SPCL.FP Oradea, în calitate de cumpărătoare, am convenit încheierea prezentului contract de vânzare, cu respectarea următoarelor termene și condiții:

PREAMBUL;

având în vedere:

- Proces Verbal al Ședinței Adunării Generale a Creditorilor Societății Internațional Turen Manufaktur SRL, din data de 29.11.2023,
- Oferta de Cumpărare nr. 1098/08.11.2023,
- Sentința nr. 9/F/2023 din data de 12.01.2023 și Sentința nr. 869/F/2023 din data de 18.10.2023 pronunțate în dosarul nr. 31/111/2023, aflat pe rolul Tribunalului Bihor.

OBIECTUL CONTRACTULUI;

Subscrisa societatea vânzătoare **INTERNATIONALE TUREN MANUFAKTUR S.R.L.**, prin administrator judiciar, vinde cumpărătoarei **MONOM IMPEX S.R.L.**:

-imobilul situat în localitatea Oradea, jud. Bihor, ce reprezintă în natură hala producție P, cu suprafața desfășurată de 1013 mp., cu nr. cad. 192801-CI, înscris în CF 192801 Oradea, în tabulat sub B 4.1, denumit în continuare „bun imobil”

Totodată se transmit și toate drepturile și obligațiile ce decurg din Autorizația de Construire nr. 2873/17.12.2019 emisă de Primăria Municipiului Oradea.

PREȚUL ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A PREȚULUI;

Prețul total de vânzare este 1.700.000 lei, (unmilionșaptesutemiilei) + TVA, aplicându-se taxa inversă în condițiile prevederilor art.331 alin.2 lit.g din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, (din care suma de 1.500.000 Lei + TVA, reprezintă valoarea imobilului înscris în CF 192801 Oradea și suma de 200.000 Lei+TVA, reprezintă valoarea construcției pentru care s-a emis Autorizația de Construire nr. 2873/17.12.2019 de către Primăria Municipiului Oradea), preț care se va achita de către cumpărătoare în 12 rate lunare, începând cu luna ianuarie 2024, rate care se vor achita prin transfer bancar în contul unic de insolvență al Societății Internațional Turen Manufaktur SRL nr. RO38 BTRL 0050 1202 W486 97XX deschis la Banca Transilvania SA, până cel târziu la data de 30 a lunii în curs.

Subscrisa vânzătoare, prin administrator judiciar, declar că sunt de acord ca prețul de vânzare în valoare de 1.700.000 lei, (unmilionșaptesutemiilei) + TVA, aplicându-se taxa inversă în condițiile prevederilor art.331 alin.2 lit.g din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal (din care suma de 1.500.000 Lei + TVA, reprezintă valoarea imobilului înscris în CF 192801 Oradea și suma de

200.000 Lei+TVA, reprezintă valoarea construcției pentru care s-a emis Autorizația de Construire nr. 2873/17.12.2019 de către Primăria Municipiului Oradea), să fie achitat de către cumpărătoare în 12 rate lunare, începând cu luna ianuarie 2024, rate care se vor achita prin transfer bancar în contul unic de insolvență al Societății Internaționale Turen Manufaktur SRL nr. RO38 BTRL 0050 1202 W486 97XX deschis la Banca Transilvania SA, până cel târziu la data de 30 a lunii în curs.

Noi părțile declarăm, cunoscând prevederile legale privitoare la necesitatea declarării în act a prețului real precum și consecințele ce privesc falsul în declarații și cele cu privire la evaziunea fiscală, că prețul declarat și menționat în prezentul act este cel real.

Subscrisa vânzătoare, prin administrator judiciar, declar că solicit înscrierea în Cartea Funciară, a ipotecii legale, prevăzute în favoarea vânzătoarei conform art. 2386 Cod Civil.

Prețul de vânzare neîncasat nu este producător de dobânzi, astfel încât urmează să fie plătit la valoarea lui nominală.

DECLARAȚII ȘI GARANȚII

Vânzătoarea, prin administrator judiciar, declar pe proprie răspundere, cunoscând dispozițiile din Codul Penal, cu privire la falsul în declarații, că bunul imobil ce face obiectul prezentului contract nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului și nu este grevat de sarcini, cu excepția înscrisurilor:

- de sub C 1.1, a unui drept de folosință asupra terenului pe o perioadă de 25 de ani în favoarea Societății Internaționale Turen Manufaktur SRL,
- de sub C 2.1, a unui drept de ipotecă în valoare de 4.895.353 Lei, în favoarea Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Cluj Napoca – Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bihor,
- de sub C 3.1, a unui drept de ipotecă în valoare de 12.457.698 Lei, în favoarea Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Cluj Napoca – Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bihor, conform extrasului de carte funciară nr. 153100 din data de 04.12.2023, emis de OCPI Bihor – BCPI Oradea,
- de sub B 6, a unui drept de preemțiune asupra construcției în favoarea SC Eurobusiness parc Oradea SRL, pentru care s-a emis acordul de înstrăinare conform Deciziei nr. 117/14.11.2023 de ADI O SA,

Bunul imobil ce face obiectul prezentului înscris este înregistrat fiscal pe numele societății vânzătoare, impozitele aferente proprietății urmând a fi achitate conform procedurilor prevăzute de legea insolvenței, iar de astăzi, data autentificării prezentului înscris, obligația de plată a impozitelor trece asupra cumpărătoarei. Pentru evitarea oricărui dubiu, orice taxe și impozite și/sau alte datorii sau răspunderi legate de imobile, născute sau dobândite anterior transferului de proprietate, sunt și raman în sarcina vânzătoarei. După data transferului de proprietate acestea vor trece în sarcina cumpărătoarei.

În conformitate cu dispozițiile art. 159 alin.(5) și (6) Cod Procedură Fiscală conform cărora pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află înregistrat fiscal bunul ce se înstrăinează, însă, prin excepție, prevederile nu sunt aplicabile în cazul procedurii de executare silită, procedurii insolvenței și procedurilor de lichidare, sens în care la încheierea prezentului contract nu se va prezenta certificatul de atestare fiscală.

Vânzătoarea, prin administrator judiciar, declar pe proprie răspundere că bunul imobil face parte din activul societății Internaționale Turen Manufaktur SRL, societate aflată în reorganizare, conform încheierii nr. 869/F/2023 din data de 18.10.2023 pronunțată în dosarul nr. 31/111/2023, aflat pe rolul Tribunalului Bihor.

În conformitate cu art.53 din Legea nr.85/2014, Legea insolvenței „Bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipotecă, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asigurătorii, cu excepția măsurilor asigurătorii sau măsurilor preventive specifice, instituite în cursul procesului penal”, astfel că dobânditorul imobilului îl cumpără liber de orice sarcini.

De asemenea, declar că garantez pe cumpărătoare împotriva oricăror eviețiuni conform prevederilor art.1695 și art.1707 Cod Civil, și nu am cunoștință despre nicio acțiune în revendicare introdusă, soluționată, în executare silită sau pe cale de a fi introdusă și care să aibă ca obiect imobilul mai sus menționat.

Creditorii vânzătoarei și-au exprimat acordul pentru vânzarea bunurilor imobile prin ofertă directă, conform Procesului Verbal al Ședinței Adunării Creditorilor din data de 29.10.2023.

Subscrisa societatea Internationale Turen Manufaktur S.R.L., prin administrator judiciar, în calitate de vânzătoare, declară și garantează cumpărătoarei, că nu am primit și nu am cunoștința de niciun document și/sau informații cu privire la orice revendicări formulate de orice autorități, moștenitori, creditori sau alți terți cu privire la orice drepturi asupra bunului imobil, în tot sau în parte și nu există asemenea situații iminente, sau circumstanțe de natură să provoace asemenea situații.

Subscrisa vânzătoare, prin administrator judiciar, declară că este de acord cu intabularca dreptului de proprietate al cumpărătoarei în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris, urmând ca formalitățile de publicitate imobiliară să se efectueze de notarul public.

Subscrisa Societatea MONOM IMPEX S.R.L., prin reprezentant Breje Monica – Ileana, declară că am cumpărat de la societatea Internationale Turen Manufaktur, prin administrator judiciar, întregul drept de proprietate asupra imobilului situat în localitatea Oradea, jud. Bihor, identificat cu nr. cad. 192801-C1, înscris în CF 192801 Oradea, prin ofertă directă, în conformitate cu Regulamentul de Vânzare aprobat de Adunarea Creditorilor, precum și conform dispozițiilor Legii nr.85/2014 la preț și în condițiile arătate în prezentul înscris cu care se declară de acord.

Subscrisa Societatea MONOM IMPEX S.R.L., prin reprezentant Breje Monica – Ileana, declară că am cunoștință de obligația de a mă prezenta la Agenția de Dezvoltare Locală Oradea, în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract de vânzare cumpărare, în vederea semnării contractului de administrare cu Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea.

Subscrisa Societatea MONOM IMPEX S.R.L., prin reprezentant Breje Monica – Ileana, declară că sunt de acord să preiau toate drepturile și obligațiile ce decurg din Autorizația de Construire nr. 2873/17.12.2019 emisă de Primăria Municipiului Oradea.

Subscrisa Breje Monica – Ileana, în calitate de reprezentant al cumpărătoarei garantez că societatea este legal constituită, nu se află în nicio procedură legală de dizolvare/lichidare/faliment/insolvență etc. și că este legal reprezentată la încheierea prezentului înscris.

TRANSMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Transmiterea proprietății de drept, conform art.1672 și art.1674 din Codul Civil asupra imobilului din patrimoniul vânzătoarei către cumpărătoare are loc astăzi, data autentificării prezentului contract de vânzare, fără nicio altă formalitate, iar eu, vânzătoarea, prin administrator judiciar, sunt de acord cu radierea dreptului meu de proprietate din Cartea Funciară, mă oblig să transmit proprietatea, în conformitate cu art.1672 din Codul Civil și garantez pe cumpărătoare de răspunderea pentru orice evicțiune totală sau parțială, din fapt personal sau a unui terț, conform art. 1695-1697 Cod Civil.

DISPOZIȚII FINALE

Noi, părțile prezentului înscris, prin reprezentanți legali, declarăm ca am luat la cunoștință de prevederile din Codul Fiscal în vigoare, potrivit cărora orice persoană care dobândește, construiește sau instrăinează o clădire teren are obligația de a depune o declarație fiscală în termen de 30 de zile, la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale pe raza teritorială a careia se afla clădirea la data dobândirii, construirii sau instrăinării, sub sancțiunea amenzii contravenționale, conform codului fiscal.

Toate cheltuielile ocazionate de intabularca dreptului de proprietate sunt în sarcina și pe răspunderea cumpărătoarei.

Noi părțile, declarăm că documentele care au stat la baza prezentei vânzări nu au fost desființate prin nicio modalitate juridică, iar eu Breje Monica – Ileana, în calitate de reprezentant legal al cumpărătoarei, declar că am verificat actele care au stat la baza încheierii contractului și sunt de acord să-l semnez în aceste condiții.

Noi, părțile contractante, prin reprezentanți legali/convenționali, cunoscând prevederile art.326 Cod penal, declarăm că toate clauzele contractului au fost negociate de noi, că am citit în întregime conținutul lui, care reprezintă voința noastră, că, nesiliți de nimeni, consimțim să îl semnăm și solicităm autentificarea lui.

Subsemnatele părți semnatare declarăm ca ni s-a adus la cunoștință de către notarul public ca în îndeplinirea sarcinilor ce-i revin datele personale pot fi transferate unor terțe persoane/autorități, fiind pe deplin acord cu acest lucru.

Tehnoredactat la BIN Bonchiș C. Bogdan, într-un exemplar original care rămâne la arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate, din care 1 (un) exemplar va rămâne în arhiva biroului notarial, 1 (un) exemplar pentru vânzătoare, 1 (un) exemplar pentru O.C.P.I. Bihor - BCPI Oradea, și 1 (un) exemplar s-a eliberat cumparatoarei.

VANZATOARE,
Societatea Internațională Turen Manufaktur S.R.L.
prin lichidator judiciar
PROMPT INSOLV IPURL
prin reprezentant S.S. Prada Paul - Cristian

CUMPARATOARE,
Societatea MONOM IMPEX SRL
prin reprezentant
S.S. Breje Monica - Ileana

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL BONCHIȘ C. BOGDAN

Oradea, Str. Roman Giorogariu nr 20, jud. Bihor

Tel. 0259 43 69 16, fax 0259 42 80 78, email nolarbonchis@gmail.com

Licență de funcționare nr. 2686/2361/14 12 2013; 2687/2361/14 12 2013

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1873

Anul 2023 luna decembrie ziua 06

În fața mea, **BONCHIS C. BOGDAN**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

PRADA PAUL - CRISTIAN, domiciliat în Oradea, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 4, et. 2, ap. 8, jud. Bihor, identificată cu CI seria 711 nr. 018498/23.07.2015, eliberat de SPCL EP Oradea, CNP 1740811054684, în reprezentarea **PROMPT INSOLV IPURL**, în calitate de administrator judiciar al Societății Internațional Turen Manufaktur S.R.L., în calitate de **vânzătoare**,

BREJE MONICA - ILEANA - CNP 2810808055093, cu domiciliul în Oradea, str. Vasile Vartolomei, nr. 10, județul Bihor, identificată cu CI seria 211 nr. 395276 25.11.2021, eliberat de SPCL EP Oradea, în reprezentarea Societății Monom Impex SRL, în calitate de **cumpărătoare**, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit.b din Legea nr.36/1995

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput taxa ANCPI în valoare de 8500 lei.

S-a perceput onorariu de 11805 lei cu TVA inclus cu OP /2023.

NOTAR PUBLIC

S.S. BONCHIȘ C. BOGDAN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, din care 1 exemplar pentru arhiva biroului, 1 exemplar pentru ANCPI și câte 1 exemplar pentru fiecare parte, de Bonchiș C. Bogdan, notar public, astăzi data autentificării actului, și are aceeași forță probantă cu originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

NOTAR PUBLIC

BONCHIȘ C. BOGDAN





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 192801 Oradea

Nr. cerere 2811
Ziua 11
Luna 01
Anul 2023

Cod verificare
100124138778



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	192801	8.545	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	192801-C1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 1013 mp. Hala productie P (s. desf. 1013 mp), edificata din caramida si beton, in anul 2016, certificata energetic clasa A.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
91339 / 05/11/2015 Act Administrativ nr. HCL 639, din 29/09/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA (Adeverinta nr. 42081/2011 OCPI Bihor, Aviz legalitate eliberat Institutia Prefectului - Judetul Bihor, documentatie cadastrala vizata OCPI Bihor);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza L 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA , domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 177726/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 10179 din 15/02/2013;	A1
14196 / 17/02/2016 Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii constructiei 35831, din 16/02/2016 emis de PMO (act administrativ nr. CF 192801/09-02-2016 emis de Bcpi Oradea; act administrativ nr. AC 1416/20-09-2013 emis de PMO; act administrativ nr. ALF 63/16-02-2016 emis de PMO; act administrativ nr. Regularizare taxa AC 24276/11-02-2016 emis de PMO; act administrativ nr. Proces VB de receptie 1209/01-02-2016 emis de PMO; act administrativ nr. Certificat energetic 65/02-02-2016 emis de ing Tor; act administrativ nr. Certificat fiscal 244684/16-02-2016 emis de PMO);		
B3	Se notează documentația cadastrală recepționată și avizată de către serviciul cadastru din cadrul OCPI Bihor, având ca și obiect actualizare date imobil.- notare construcție	A1, A1.1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC INTERNATIONALE TUREN MANUFAKTUR SRL , CIF:27221321	A1.1
2811 / 11/01/2023 Act Administrativ nr. ACT Aditioanal nr. 2.3.4 la Contractul de concesiune nr. 9/30.05.2012, din 30/05/2012 emis de ADLO;		
B6	Se notează dreptul de preemțiune asupra construcției în favoarea SC EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
91339 / 05/11/2015 Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr. 09, din 30/05/2012 emis de MUNICIPIUL ORADEA (Act aditional nr. 1 la Contractul de concesiune nr. 09/2012 - Municipiul Oradea);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE drept de folosinta pe o perioada de 25 ani, incepand cu data semnarii 1) SC INTERNATIONALE TUREN MANUFAKTUR SRL , CIF:27221321	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 4

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 177726/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 62200 din 30/07/2015;		
123250 / 29/10/2019		
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut 4502, din 25/10/2019 emis de Stiole Lucian Marius;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare.4895353 RON	A1.1
1)	DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE CLUJ NAPOCA- ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE BIHOR	
151493 / 04/11/2021		
Act Notarial nr. ipoteca aut nr 3831, din 03/11/2021 emis de Stiole Lucian Marius;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:12457698 LEI	A1.1
1)	DIRECTIA GENERALA REGIONALA A FINANTELOR PUBLICE CLUJ NAPOCA- ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE BIHOR	

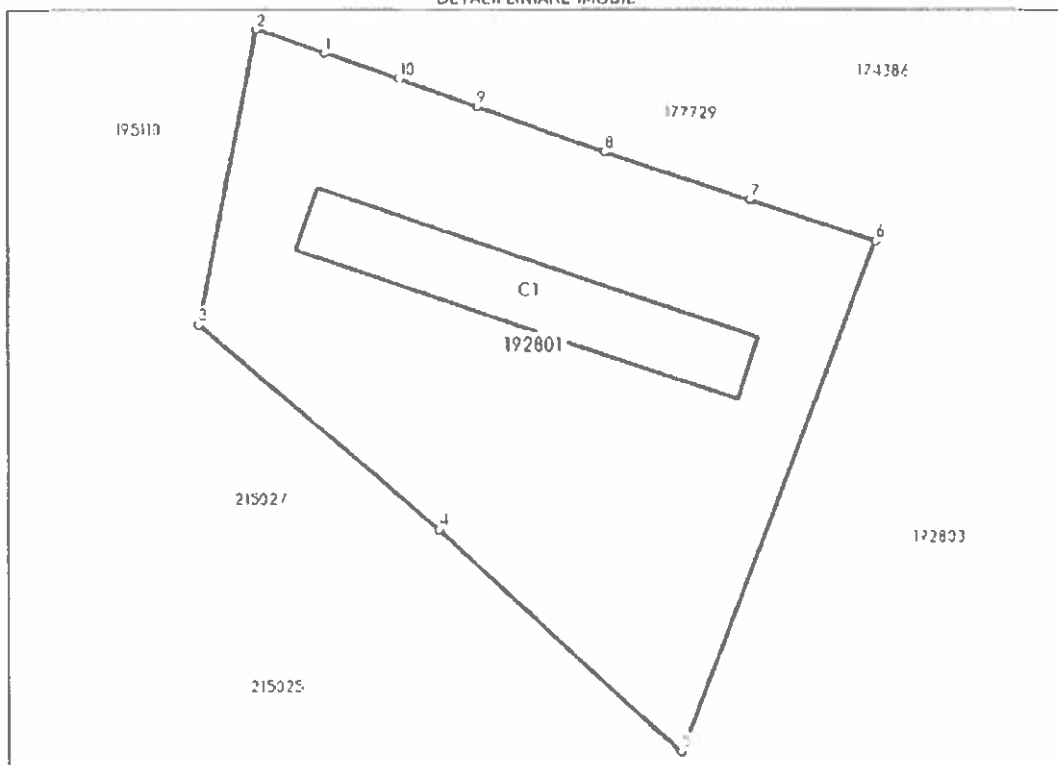
Carte Funciară Nr. 192801 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
192801	8.545	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8.545	-	-	-	teren intravilan

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	192801-C1	construcții industriale și edilitare	Din acte: 1 059 Măsurată 1 013	Cu acte	S construita la sol 1013 mp; Hala productie P (s desf 1013mp), edificata din caramida si beton, in anul 2016, certificata energetic clasa A

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.789
2	3	54.681
3	4	57.209

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	59.625
5	6	99.455
6	7	23.799
7	8	27.364
8	9	24.831
9	10	15.054
10	1	14.354

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Chitanța internă nr. 2021122436/11-01-2023 în suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
13-01-2023

As stent Registrator,
RODICA DANA BADEA

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 194245 Oradea

Nr. cerere 3587
Ziua 13
Luna 01
Anul 2023

Cod verificare

100124613818



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	194245	435	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31842 / 06/04/2016 Act Administrativ nr. Hotarare nr. 193, din 31/03/2016 emis de Consiliul Local Oradea (PAD vizat sub nr. 24007/2016 de OCPI Bihor); Se infiinteaza cartea funciara 194245 a imobilului cu numarul cadastral 194245/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 192887 inscris in cartea funciara 192887;	A1
B1 Act Administrativ nr. HG 843, din 30/10/2013 emis de GUVERNUL ROMANIEI (Protocol nr A 4328 MAI UM 02444 si nr 306089/19.12.2013 Judetul Bihor, Proces verbal de predare primire nr A 4327 MAI UM 02444 si nr 306092/19.12.2013 Judetul Bihor); Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza L 213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA , - Domeniu Privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 192887/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 91346 din 05/11/2015;	A1
B3 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL ORADEA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 192887/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 91346 din 05/11/2015;	A1
B4	
3587 / 13/01/2023 Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 09, d n 30/05/2012 emis de municipiul oradea; Act Administrativ nr. 4, din 28/07/2017 emis de adlo; Act Administrativ nr. 1, din 02/04/2013 emis de municipiul oradea; Act Administrativ nr. 2, din 02/11/2015 emis de adlo Act Administrativ nr. 3, din 07/06/2016 emis de ADLO; se noteaza drept de preemtiune asupra constructiilor realizate prin proiectul propus in conditiile art. 5.7 din contractul de concesiune nr. 09/30.05.2012 in favoarea SC EUROBUSINESS PARC ORADEA SRL	A1
B8	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
3587 / 13/01/2023 Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 09, din 30/05/2012 emis de municipiul oradea; Act Administrativ nr. 3, din 07/06/2016 emis de ADLO; Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 25 ani, incepand cu data semnarii prezentului contract, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SOCIETATEA INTERNATIONALE TUREN MANUFAKTUR SRL . CIF:27221321	A1
C1	

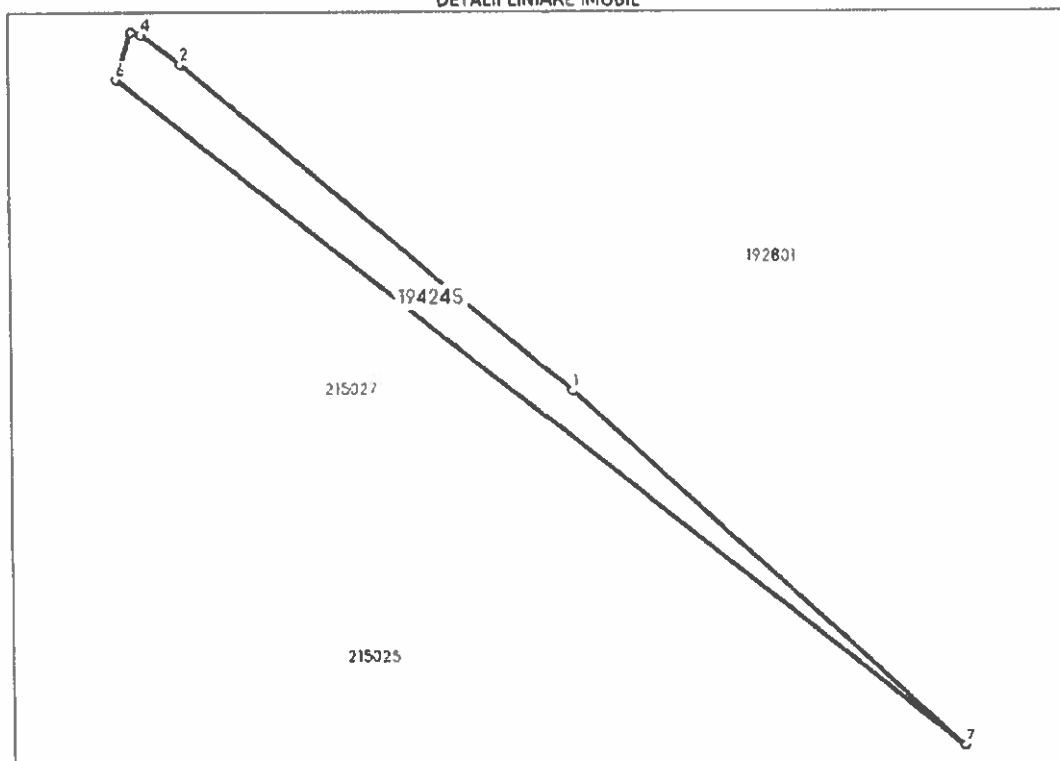
Carte Funciară Nr. 194245 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
194245	435	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	435	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	57.209
2	3	0.011
3	4	5.474
4	5	1.149
5	6	5.62
6	7	121.192

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
7	1	59.625

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.2021122769/13-01-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 241.

Data soluționării,
13-01-2023

Asistent Registrator,
LIVIA SEICA

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 195111 Oradea

Nr. cerere 2804
Ziua 11
Luna 01
Anul 2023

Cod vent-care
103124137700



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str. Ogorului, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	195111	165	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87598 / 13/10/2016		
Act Notarial nr. 1221 din 07/10/2016 emis de Mirisan Lig a Valentina;		
B1	Se înființează cartea funciară 195111 a imobilului cu numărul cadastral 195111/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 171455 înscris în cartea funciară 171455;	A1
Act Notarial nr. HOTARAREA Nr.16/03.11.2014 AUT.1380, din 05/06/2015 emis de Tomulescu Laurentiu Sebastian;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de aport în natura, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) AGENCIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA , CIF:24734055 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 171455/Oradea, inregistrata prin incheierea nr. 46883 din 10/06/2015	A1
Act Administrativ nr. HOTARIRE NR. 18, din 29/10/2015 emis de EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.		
B3	se schimbă denumirea proprietarului de sub B15 din Eurobusiness Parc Oradea în Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 171455/Oradea, inregistrata prin incheierea nr. 43362 din 12/05/2016.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2804 / 11/01/2023		
Act Administrativ nr. Contract de prestari servicii nr 220, din 28/07/2017 emis de ADLO;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA pe o durată de 20 ani începând cu 28.07.2017 1) SOCIETATEA INTERNATIONALE TUREN MANUFAKTUR SRL , CIF 27221321	A1

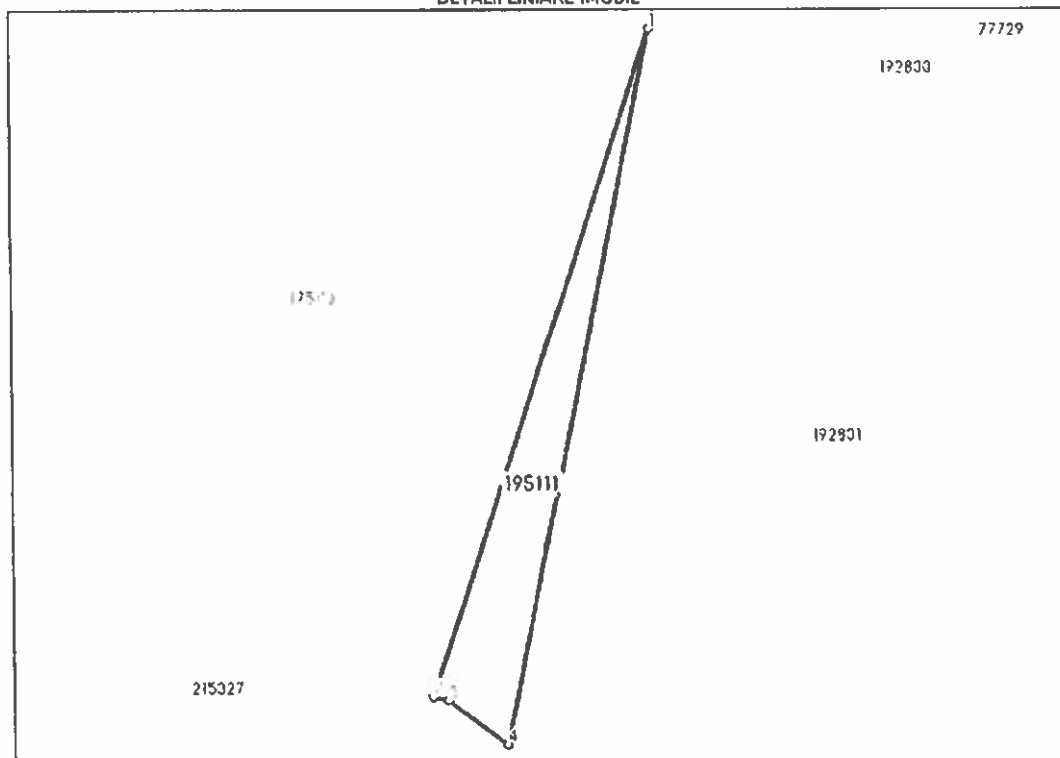
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
195111	165	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	165			-	Lot 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52.536
2	3	1.149
3	4	5.484
4	1	54.681

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Carte Funciară Nr. 195111 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 375 RON, -Chitanța internă nr. 2021122431/11-01-2023 în suma de 375, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

12-01-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ADRIANA LAURA-FLORICA DEM

(parafa și semnătura)

Referent,

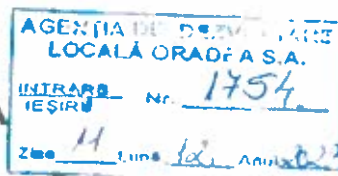
(parafa și semnătura)

○

○

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU
PROPRIETATEA IMOBILIARA
TEREN INTRAVILAN



inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea, Extrasul de
Carte Funciara Nr. 194245 Oradea si Extrasul de Carte Funciara
195111 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

Str. Ogorului, zona Parc Industrial Eurobusiness II

JUDETUL BIHOR

UTILIZATOR DESEMNAT
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Decembrie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea terenului intravilan in suprafata totala de 9.154 mp compus din - teren intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea nr. cad. 192801 in suprafata de 8.545 mp din proprietatea: MUNICIPIULUI ORADEA, terenul intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea cu nr.cad. 194245 in suprafata de 435 mp din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA si terenul intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea cu nr.cad. 195111 in suprafata de 165 mp din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat in Mun. Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor, avand in prezent destinatia de teren intravilan, va comunic urmatoarele

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform Contractului de prestari servicii agreat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan compus din urmatoarele parcele - teren intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea nr. cad. 192801 in suprafata de 8.545 mp din proprietatea: MUNICIPIULUI ORADEA, terenul intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea cu nr.cad. 194245 in suprafata de 435 mp din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA si terenul intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea cu nr.cad. 195111 in suprafata de 165 mp din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat in Mun. Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor;
- Data evaluarii: 11.12.2023;
- Data inspectiei: 11.12.2023;
- Tipul evaluarii: valoarea de piata si chiria de piata
- Scopul evaluarii: informarea utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piata si chiria de piata.
- La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele de evaluare a bunurilor si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George, in calitate de evaluator autorizat - legitimatie 15389.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan in suprafata totala de 9.145 mp la:

**493.800 Euro echivalent a 2.454.581 Lei
(54 Euro/mp)**

In urma aplicarii abordarilor de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit chiria de piata anuala a terenului intravilan in suprafata totala de 9.145 mp la:

**24.690 Euro/mp echivalent a 122.729 Lei/mp
(2,7 Euro/mp/an)**

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Defalcata pe parcele valoarea de piata si chiria de piata este:

Nr.crt.	Denumire proprietate	Suprafata mp	Valoare de piata		Chiria de piata/an	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	Teren intravilan CF 192801 Oradea	8545	2.293.527	461.400	114.676	23.070
2	Teren intravilan CF 194245 Oradea	435	116.814	23.500	5.841	1.175
3	Teren intravilan CF 195111 Oradea	165	44.240	8.900	2.212	445
TOTAL			2.454.581	493.800	122.729	24.690

Cursul BNR este: 1 EURO = 4,9708 L.EI. din data de 11.12.2023.

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 zona, oras, vecinatati și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor - NU
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările 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 (Etapile 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 2023

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 conținute 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. Afirmațiile 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



1.2 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.

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan compus din următoarele parcele – teren intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea nr. cad. 192801 în suprafața de 8.545 mp din proprietatea: MUNICIPIULUI ORADEA, terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea cu nr.cad. 194245 în suprafața de 435 mp din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA și terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea cu nr.cad. 195111 în suprafața de 165 mp din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat în Mun. Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor;

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piața.

„**Valoarea de piața** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat 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.

Tipul valorii -Chiria de piața.

„**Chiria de piața**” este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi închiriat , la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, 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 Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale Valorii.

1.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 11.12.2023.**

Data inspecției: 11.12.2023

Cursul valutar valabil la data evaluării este **4,9708 Lei/Euro.**

Data redactării raportului: 12.12.2023

1.7 Moneda raportului

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

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

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

1.9 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. 182901 Oradea
- Extras de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea
- Extras de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea

Alte informații consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referința 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.

1.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

1.10.1 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

- Conform documentației puse la dispoziție, parcela de teren intravilan este formată din terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea nr. cad. 192801 în suprafața de 8.545 mp din proprietatea: MUNICIPIULUI ORADEA, terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea cu nr.cad. 194245 în suprafața de 435 mp din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA și terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea cu nr.cad. 195111 în suprafața de 165 mp din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, având o suprafață totală de 9.145 mp. La cererea utilizatorului desemnat aceasta se evaluează ca o singură parcelă iar ulterior se va aloca matematic valoare fiecărei parcele în funcție de suprafața acesteia. Evaluarea se realizează în această ipoteză specială.
- Conform inspecției, pe terenul cu nr.cad. 192801 sunt edificate două construcții (hală și birouri) care la cererea utilizatorului desemnat nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Evaluarea se realizează în această ipoteză specială.

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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, 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. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.12 Declaraarea 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

1.13 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, întăgini 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 terenului intravilan compus din următoarele parcele – teren intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea nr. cad. 192801 în suprafața de 8.545 mp din proprietatea: MUNICIPIULUI ORADEA, terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea cu nr.cad. 194245 în suprafața de 435 mp din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA și terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea cu nr.cad. 195111 în suprafața de 165 mp din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat în Mun. Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor;

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. 182901 Oradea ;
- Extras de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea ;

➤ Extras de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea :

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.

Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii Cartilor Funciare mentionate.

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea proprietatea este grevata de urmatoarele sarcini :

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
91339 / 05.11.2015	
Act administrativ nr. Contract de concesiune nr 09, din 30.05.2012, emis de MUNICIPIUL ORADEA, Act aditional nr. 1 la Contractul de concesiune nr 09/2012 - Municipiul Oradea	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, drept de folosinta pe o perioada de 25 ani, incepand cu data semnarii	A1
1) SC INTERNATIONALE TUREN MANIFAKTUR SRL, CIF, 27721321	pozitie transcrisa din CF 177226/ Oradea, inscrisa prin incheierea nr 62200 din 30/07/2015.

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 195111 proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

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 Gecișului), 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 II

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.



AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA
ORADEA LOCAL DEVELOPMENT AGENCY

ADLO

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II ORADEA
ORADEA EUROBUSINESS II INDUSTRIAL PARK

Terenul intravil este cu specific industrial și este integrat în Parcul Industrial Eurobusiness II 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:

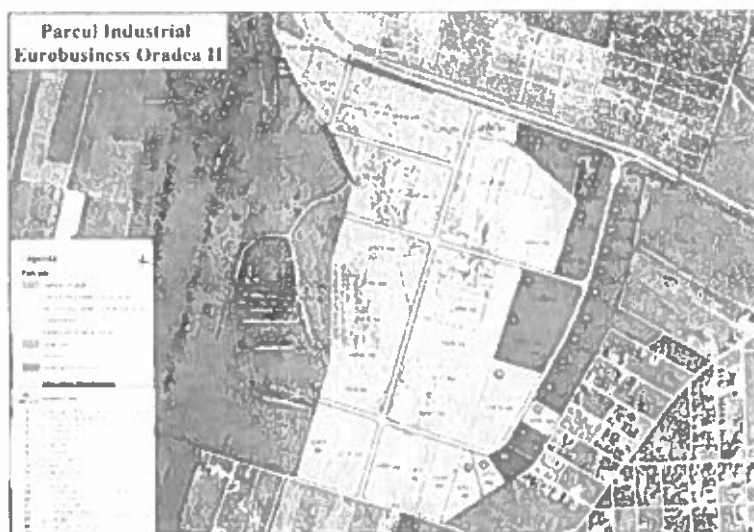
- **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al

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 sustinerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcționarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilități publice să fie finanțată pe cheltuiala 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 criza 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.



Artere 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

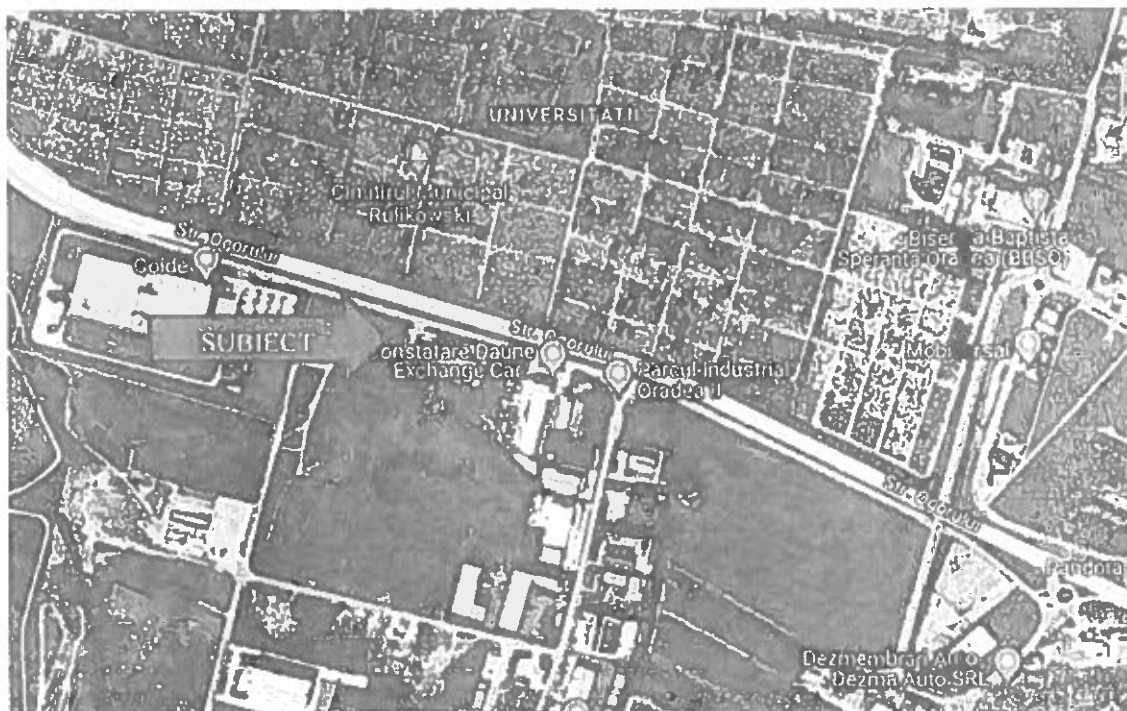
- Zona periferică
- Mixta – industrială și comercială
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: - Supermarket Lidl, Piată 100, Leroy Merlin, Auchan, supermarket Profi.
 - Unități de învățământ: -nu
 - Unități medicale: -nu
 - Instituții de cult: -nu
 - Sedii de bănci: -nu
 - Parcuri: -nu

Concluzie:

Terenul subiect este situat în zona periferică a municipiului Oradea. Zona este mixtă – comercială și industrială. Amplasat în favorabilă cu acces la principalele artere de circulație în zona. Zona este racordată la rețele de electricitate, 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).

11.3 Informații despre amplasament

Lotul de teren este situat în zona industrială și comercială, zona periferică a localității Oradea. Accesul la amplasament se face din strada Ogorului – strada asfaltată.



- 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
- Centrală termică proprie - nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet - în zona

Proprietatea evaluată se compune din teren Teren intravilan în suprafața totală de 9.145 mp compus din următoarele parcele – teren intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea nr. cad. 192801 în suprafața de 8.545 mp din proprietatea: MUNICIPIULUI ORADEA, terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea cu nr.cad. 194245 în suprafața de 435 mp din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA și terenul intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea cu nr.cad. 195111 în suprafața de 165 mp din

proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat in Mun. Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor, suprafata plana, forma usor neregulata, acoperit in mare parte cu vegetatie:

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren totala este de 9.145 mp. Forma terenului este usor neregulata, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;

- **influenta coltului** – terenul nu este situat pe colt, nu influenteaza valoarea proprietatii subiect :

- **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;

- **rețelele de utilitati** – rețele de utilitati disponibile sunt: retea de electricitate, retea municipală de apa-canalizare, retea de gaze naturale, internet, telefonie și cablu TV in zona;

- **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 și rutier din str. din str. Ogorului, strada asfaltata.

- **mediu inconjurator** - clima in Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentală, cu o temperatura 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 ridicata pentru o zona de câmpie similară.

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

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile 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 ofertă;
- ✓ 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 Eurobusiness Parc Oradea II și vecinătăți.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților 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 prețurilor.

Analiza ofertei

În general, mai mare - în 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. În urma analizei de piață au fost identificate terenuri comparabile ofertei la vânzare situate în aria de piață, acestea fiind următoarele:

Nr. crt.	Tipul informației	Pret solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	45	7.302	Loc. Oradea, zona str. Ogorului jud. Bihor
2	Oferta	48	5.190	Loc. Oradea, zona str. Calca Clujului jud. Bihor
3	Oferta	49	8.632	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, jud. Bihor
4	Oferta	65	30.000	Loc. Oradea, str. Calea Santandrei lângă Romstal
5	Oferta	67	8.600	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei, lângă viitoarea legătură cu autostrada A3
6	Oferta	75	4.535	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei, jud. Bihor.
7	Oferta	75	14.300	Loc. Oradea, zona Ogorului lângă Nokian Tyres

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3,4 și 5, 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 prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. În Parcurile Industriale, cererea este susținută de infrastructura și condițiile oferite de administratorii 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.

Tendințe: în general, o situație 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 dăca 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 consideră 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:

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

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- 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 – edificarea unei construcții industriale**; 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 viitorii 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 afecționate terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la

modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifică 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 neindeplinirii 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, deriva 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.
- 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 cumpărare, 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 estimare al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

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, ca fiind de: **2.454.581 Lei echivalent a 493.800 Euro.**

Determinarea chiriei de piata

„Chiria de piata” este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de inchiriere adecvate, 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 Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare, paragraful C9, pagina 39

Pentru estimarea chiriei de piata, având în vedere lipsa informațiilor chiriilor proprietatilor similare, am estimat valoarea de piata la zi a proprietatii pe care am impartit-o la o durata de inchiriere estimata de evaluator corelata cu legislatia parcurilor industriale (20 ani).

Chiria de piata lunara = valoare de piata / 20 ani (240 luni)

În cazul de față chiria de piata a fost estimata pornind de la valoarea proprietatii obtinuta prin metoda comparatiei directe. Valoarea de piata obtinuta prin metoda comparatiei directe este de 493.800 Euro echivalent a 2.454.581 Lei. Pentru a obtine chiria lunara aceasta s-a impartit la numarul de luni estimat pentru inchiriere (în general astfel de contracte se încheie pe o durata de timp de 20 ani echivalent a 240 luni).

**Chiria de piata lunara = valoare de piata / nr. de ani = 2.454.581 lei / 20 ani =
122.729 lei/an, echivalent a 2,7 euro/an.**

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit chiria de piata anuala a proprietatii imobiliare la 13,42 lei mp an echivalent a 2,7 euro mp an.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata (neafectata de TVA) estimata pentru terenul intravilan compus din urmatoarele parcele – teren intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 192801 Oradea nr. cad. 192801 in suprafata de 8.545 mp din proprietatea: MUNICIPIULUI ORADEA, terenul intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 194245 Oradea cu nr.cad. 194245 in suprafata de 435 mp din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA si terenul intravilan inregistrat in Extrasul de Carte Funciara Nr. 195111 Oradea cu nr.cad. 195111 in suprafata de 165 mp din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, situat in Mun. Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

Nr.crt.	Denumire proprietate	Suprafata mp	Valoare de piata		Chiria de piata/an	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	Teren intravilan CF 192801 Oradea	8545	2.293.527	461.400	114.676	23.070
2	Teren intravilan CF 194245 Oradea	435	116.814	23.500	5.841	1.175
3	Teren intravilan CF 195111 Oradea	165	44.240	8.900	2.212	445
TOTAL			2.454.581	493.800	122.729	24.690

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 vânzare", aceasta metoda este cea mai indicata atunci cand pot fi identificate si verificate suficiente tranzactii sau oferte de vânzare.

2. Precizia

- informatiile au fost extrase din oferte valabile –verificate telefonic, acestea au un grad ridicat de incredere, cu toate acestea 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 criteriilor: 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:

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Nr.crt.	Denumire proprietate	Suprafata mp	Valoare de piata		Chiria de piata/an	
			Lei	Euro	Lei	Euro
1	Teren intravilan CF 192801 Oradea	8545	2.293.527	461.400	114.676	23.070
2	Teren intravilan CF 194245 Oradea	435	116.814	23.500	5.841	1.175
3	Teren intravilan CF 195111 Oradea	165	44.240	8.900	2.212	445
TOTAL			2.454.581	493.800	122.729	24.690

Cursul BNR este: 1 EURO = 4,9708 LEI, din data de 11.12.2023

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



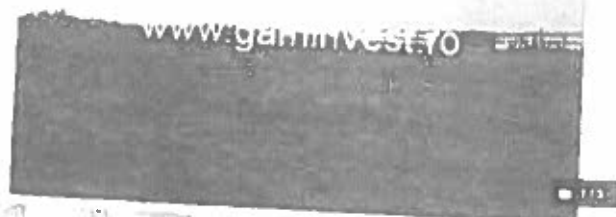
ANEXE:

- ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe
- ANEXA nr. 3: Fotografii
- ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

Evaluator autorizat ANEVAR - Popu Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARI LOCALE ORADEA SI

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



GAMINVEST Teren intravilan de vanzare in zona centura Oradea,
V1252

420 000 €

Prezentare generală

Tip: Teren
Suprafata: 8 637 m²
Vanzare
Cauza: Vanzare
Data: 2014
Agent: [illegibil]



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA IORADEA SA

Prezentare generală

Suprafață 8.632 m²
Imprejurimi urban
Vizibilitate la distanță
Agentie

Descriere

Gama este oferită în vânzare în zona de dezvoltare urbană a orașului Ioradea, județul Bihor, România.
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană a orașului Ioradea, județul Bihor, România.
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană a orașului Ioradea, județul Bihor, România.
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană a orașului Ioradea, județul Bihor, România.
Terenul este situat în zona de dezvoltare urbană a orașului Ioradea, județul Bihor, România.

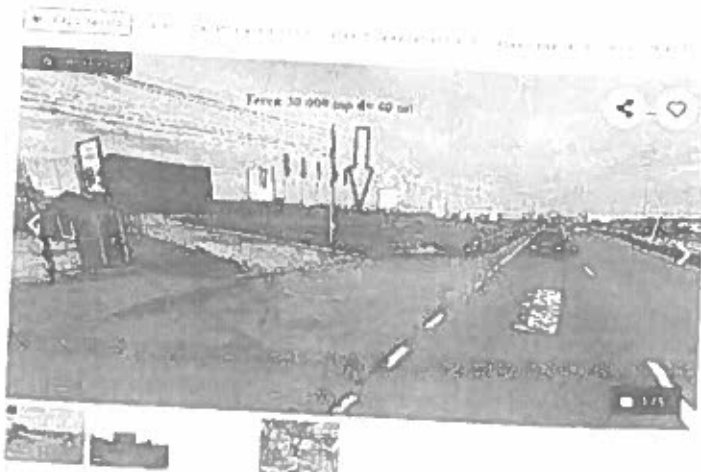
Particularități

Gard nu
Facilități electricitate, canalizare, apă curentă

<https://www.storia.ro/ro/oferta-gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-centura-oradea-v1252-IDAmz.html>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



The screenshot shows a real estate listing on the website www.storia.ro. The main image is a street view of a plot of land in Oradea, Calea Santandrei. The text on the page indicates the plot is 30,000 square meters and is located on a 55m wide road. The price is listed as 1,950,000 €. The listing includes a general presentation section with details about the plot's location and size, and a description section with further details about the property.

Teren 30 000 mp de 40 m

Oradea, Calea Santandrei, vand teren 30 000 mp deshidere centura 55m

1 950 000 €

Prezentare generală

30 000 mp

30 000 mp

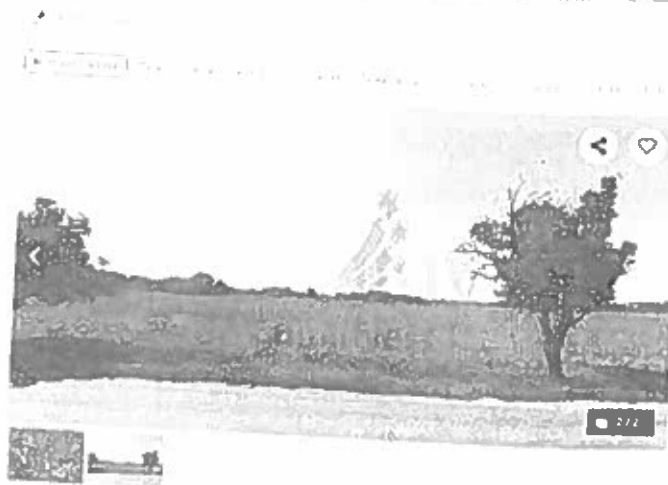
urbana

Descriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/oradea-calea-santandrei-vand-teren-30-000-mp-deshidere-centura-55m-1DIICG.html?_gl=1*17oci0v*_ga*NDA2NjI4MjA3LjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3TJFT5*MTcwMjI3OTE3NS4xOC4xLjE3MDIyNzkyMTMuMC4wLjA

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Livia George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA VORADE S.A



Teren industrial 8600 mp lângă noua centura spre A3 Bihor V1252

580 000 €

Detalii
Pentru mai multe detalii

Mapa
Pentru mai multe detalii

Plan
Pentru mai multe detalii

Documentație
Pentru mai multe detalii

Imagini

Prezentare generală

Suprafață

8.600 m²

Tip teren

urban

Locație

Coordonate

Detalii

Imagini



Gaminvest

Mapa

Imagini

Detalii

[illegible]

7-11 60:28 "C": "Ca" 4; ~U = 6 26 = 20 29 13

▲ [Ajustificat.no](#) despre anunțuri similare

electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
asfaltat

https://www.storia.ro/ro/oferta-teren-industrial-8600-mp-ing-noua-centura-spre-a3-bihor-v1252-1DyeVq.html?_gl=1*17oei0v*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MtcwMjI3OTE3NS4xOC4xLjE3MDIyNzkyMTMuMC4wLjA

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA (S.A.)

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



328 590 €

Norbert - Gaminvest
0729 123 123

Teren industrial cu PUZ de vanzare, zona Ogorului, Oradea V2949

328 590 €

Teren industrial cu PUZ de vanzare, zona Ogorului, Oradea V2949

328 590 €

45 €/m²

Provine un preț

Rata estimată
8.103 RON /luna

243.175 RON /luna

Perioada înlocuirii
30 ani

Folosește cu ajutorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață: 7 302 m²
Locație
vizionare la distanță

7302 m²

Dimensiuni

8. Timpul de vânzare

anul

agenție

Descriere

Descriere

Agentia imobiliara Gammeit va procura spre la care unile este inchiriat in zona Ogorului Oradea, Oradea S.A. - M2548

Terenul are o suprafata de 7.302 mp si este situat pe o strada de 15 metri latura de 33,213 m.

Datorita pozitiei, acest teren este ideal pentru construirea a: garajelor, magazinelor, fabricii de productie, etc. (necesita autorizatie de construire si vad comercial).

Conditii de inchiriere: de un ban pe centru fiecare ora, pana la inchiriere pe termen lung (poti sa deosebi un PUT mai mare).

Accesul este de acces la strada asfaltata.

Se poate construi si se poate pe terenul de apa de a retea ca la 1500 metri de la retea.

Preț de vânzare propus de proprietar este de 45 Euro / mp.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cu-puz-de-vanzare-zona-ogorului-oradea-y2949-1Ds449.html?_gl=1*12flsnz*_ga*NTEzOTO3MzQyLjE0ODAAANDEIMTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTEwMTk3Njk0Ny4xLjE0MTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..



Discussion

agentic



Teren industrial de vânzare, zona Nokian Tires

1 072 500 €

75 €/m²

Propune un pret

Rata est mată:
26.449 RON /luna

Avans:
796.331 RON (15%)

Perioada moratoriului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

✓ Vizionare la distanță

Vizionare la distanță (0)

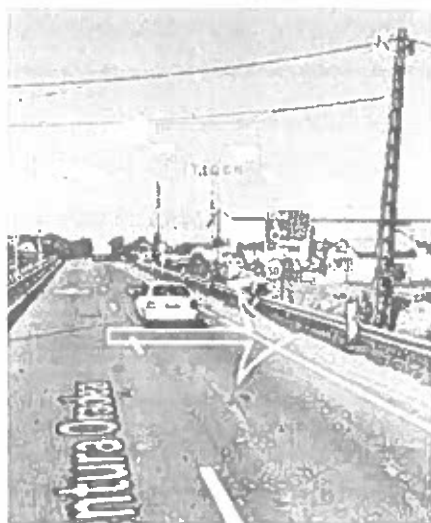
Prezentare generală

Suprafață	14.300 m²	Tip teren	comercial
Locație	urbana	Dimensiuni	
Vizionare la distanță	da	Tip vânzare	agenție

Descriere

Vi propunem un teren industrial amplasat pe strada Ogorului, în spatele sediului Fan Courier. Acces facil la strada principală și o locație excelentă fac din acest teren o alegere ideală pentru investiții în zona industrială. Suprafața generoasă de 14.300 m², împreună cu un front stradal impresionant de 20 m, oferă oportunități ample pentru dezvoltare. De asemenea, terenul dispune de un Plan Urbanistic Zonal, oferind potențial extins și versatilitate pentru proiecte industriale. Această oportunitate reprezintă o oportunitate deosebită pentru cei interesați să investească într-o zonă în plină dezvoltare industrială.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-zona-nokian-tires-112y5nr.html?_gl=1*_ikucaz*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAsNDI1MTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTk3Njk0Ny4xLjE0MTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..



FIRMA



Trimite mesaj

0744 550 739

LOCALITATE

Oradea

DETALII FIRMA

Teren intravilan /Centura Oradea

339 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Firma

Suprafata utila 4 535 mp

Ext avizand intravilan, intravilan

(P) **Obține credit cu rate fixe**

DESCRIERE

Propunem spre vanzare teren intravilan cu front strada de 32 m, in suprafata de 4 535 mp cu cladiri in suprafata construita de 1 049 mp.
Situat pe Centura Oradea, in apropierea Tiger Am 13, avand toate utilitățile necesare (gaz, canalizare, apă, curent) [drum asfaltat/acces auto mare tonaj]
Sunt ideale pentru desfășurarea unor activități precum: producție, servicii auto, stații lip, sedii firme, depozite sau alte activități.
Preț de vânzare: 339000 Euro Negociabil

0744 550 739

1353

<https://www.ols.ro/oferta-teren-intravilan-centura-oradea-IDgIMi7.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	9.145	8.632	30.000	8.600
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		48,0	65,00	67,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4,80	-6,50	-6,70
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	58,50	60,30
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)		43,20	58,50	60,30
3	Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	58,50	60,30
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)		43,20	58,50	60,30
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)		43,20	58,50	60,30
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)		43,20	58,50	60,30
7	Conditii de piata	Dec-23	Dec-23	Dec-23	Dec-23
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	58,50	60,30
Ajustari specifice proprietatii					

8	Localizarea	Loc. Oradea, nr.cad. 192801, 194245 si 195111	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	Loc. Oradea, str. Calea Santandrei, langa Romstal	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei, langa viitoarea legatura cu autostrada A3
	Cuantum ajustare %		10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		4,32	5,85	-6,03
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		47,52	52,65	54,27
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	9.145	8.632	30.000	8.600
	Cuantum ajustare %		0%	7%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	3,69	0,00
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa-canalizare, gaz	curent electric, apa	en.el, apa-canalizare, gaz	en.el, apa-canalizare, gaz
	Cuantum ajustare %		5%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		2,4	0,0	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial	industrial/comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		49,90	56,34	54,27
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		6,70	-2,16	-6,03
	Ajustare totala neta procentuala (%)		15,5%	-3,7%	10,0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		6,70	9,54	6,03
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		15,5%	16,3%	10,0%
	Numar de ajustari		2	3	3
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C -54 E/mp					

VALOAREA PROPUȘA			
Valoare de piața	493.800 €	echivalent a	2.454.581 lei

Explicarea ajustărilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vânzare:**

S-au aplicat ajustări negative de -10% pentru toate comparabilele datorită faptului că aceste proprietăți comparabile sunt oferite și nu sunt tranzacții; din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute rezultând că prețul de tranzacționare este cu aproximativ -10% mai mic în comparație cu prețul de oferta.

- **Dreptul de proprietate**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că toate proprietățile sunt libere la vânzare, dreptul de proprietate fiind deplin.

- **Restricții legale**

- Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că toate proprietățile nu sunt grevate de nicio restricție legală.

- **Condiții de finanțare**

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți poate diferi de cel al unei proprietăți similare datorită surselor de finanțare: surse proprii sau împrumuturi (credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare cumpărare în rate, leasing imobiliar). Proprietățile au aceleași surse de finanțare, rezultă că nu se aplică nicio ajustare.

- **Condiții de vânzare**

Se referă la motivațiile vânzătorului și/sau cumpărătorului de a tranzacționa proprietatea. Toate comparabilele au aceleași condiții de vânzare, respective independente, nefiind necesară o ajustare.

- **Condiții de piață**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorită faptului că ofertele sunt valabile la data evaluării;

- **Localizare**

S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% pentru comparabila A, deoarece această este localizată într-o zonă mai puțin favorabilă față de proprietatea subiect și s-au aplicat ajustări negative de -10% pentru comparabilele B și C deoarece acestea sunt situate în zone mai favorabile față de proprietatea subiect;

- **Suprafață**

S-a aplicat o ajustare pozitivă de 7% pentru comparabila B deoarece aceasta are o suprafață mai puțin favorabilă (mai mare) unei posibile tranzacții decât proprietatea subiect.

- **Topografie**

Nu s-au aplicat ajustări, toate proprietățile au o topografie asemănătoare.

- **Acces**

Nu au fost aplicat ajustări deoarece toate comparabilele dispun de un acces similar proprietății subiect;

- **Utilități**

S-au aplicat o ajustare pozitivă de 5% pentru comparabila A, deoarece aceasta dispune de utilități inferioare față de proprietatea subiect;

- **Deschiderea la stradă**

Nu s-au aplicat ajustări, toate proprietățile dispun de deschidere la stradă.

- **Categorie:**

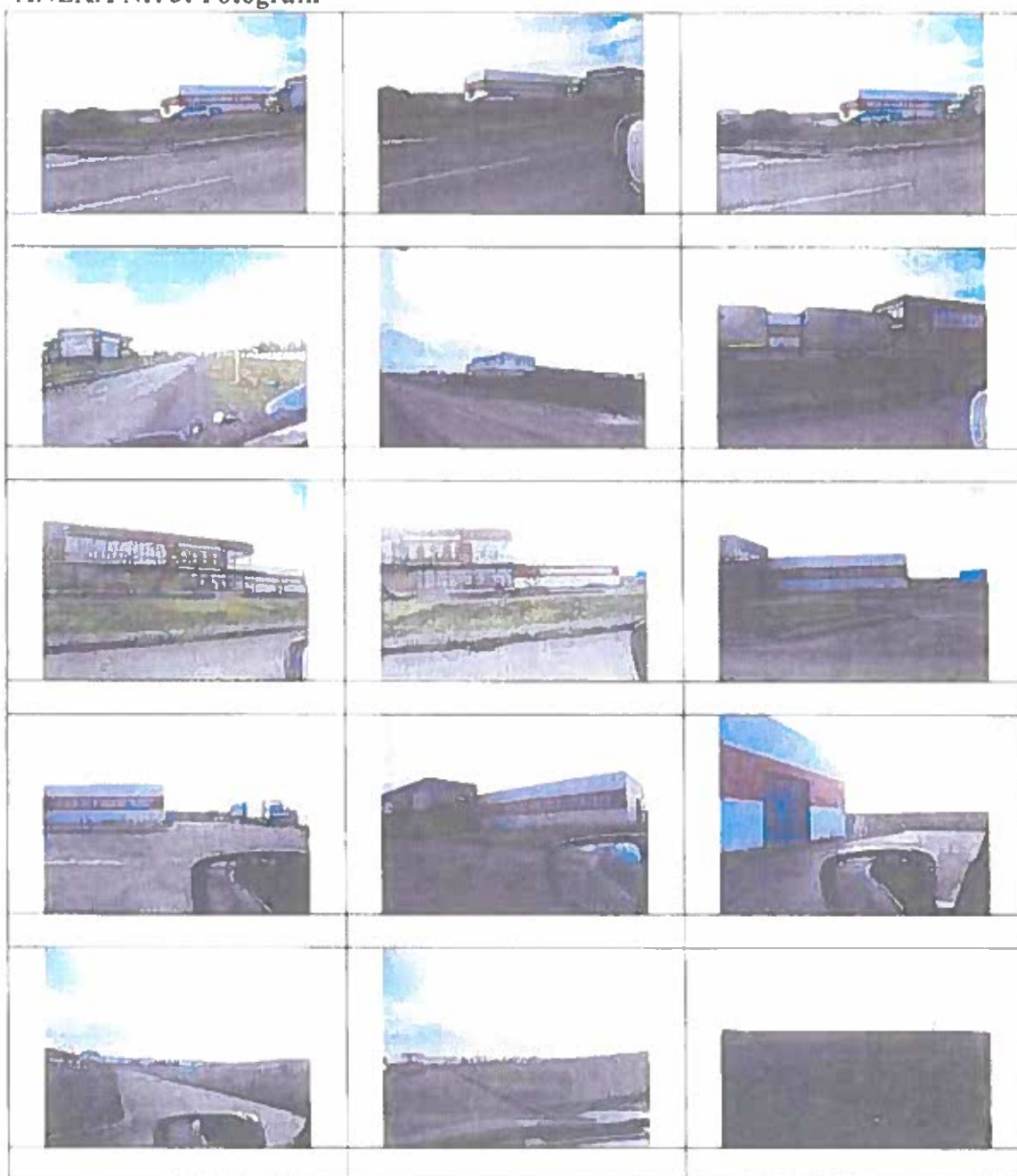
Nu s-au aplicat ajustări, toate proprietățile sunt terenuri intravilane, similar proprietății subiect;

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOILTARE LOCALA ORADEA SA



ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală

CARTĂ FUNCIARĂ NR. 192801, Comuna/Oras/Municipiu, Oradea



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Numar cartea	91339
2-lea	05
Cuota	11
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan
Adresa: Oradea

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	192801	8.545	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
91339 / 05.11.2015 Act Administrativ nr. MC 639, din 29.09.2011, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA, Adeverinta nr. 42791/7011 OCPI BIHOR. Aviz legalizat eliberat Instiutia Prefecturii. Anexa 9 hec, documentatie cadastrala si OCPI BIHOR.	
B2 Intabulare drept de PROPRIETATE, in baza L 215/2001, dobândit prin Lege. Acta actuala 1 / 1 1) MUNICIPIUL ORADEA - domeniul privat	A1 poziție transcrisă din CF 177720/ Oradea înscrisă prin încheierea nr. 10179 din 15/02/2013;

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție si sarcini	Observatii / Referinta
91339 / 05.11.2015 Act administrativ nr. Contract de concesiune nr 89, din 20.05.2012, emis de MUNICIPIUL ORADEA. Act adițional nr 1 la Contractul de concesiune nr 39/2012 - Municipiul Oradea	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE, drept de folosință pe o perioadă de 25 ani începând cu data semnării 1) SC INTERNATIONAL TUREN MANUFACTUR SRL CIF 77731321	A1 poziție transcrisă din CF 177720/ Oradea înscrisă prin încheierea nr. 62719 din 06/01/2015.

CARTE FUNCIARA NR. 152601 Comuna/Oraș/Municipiu ORODIEI

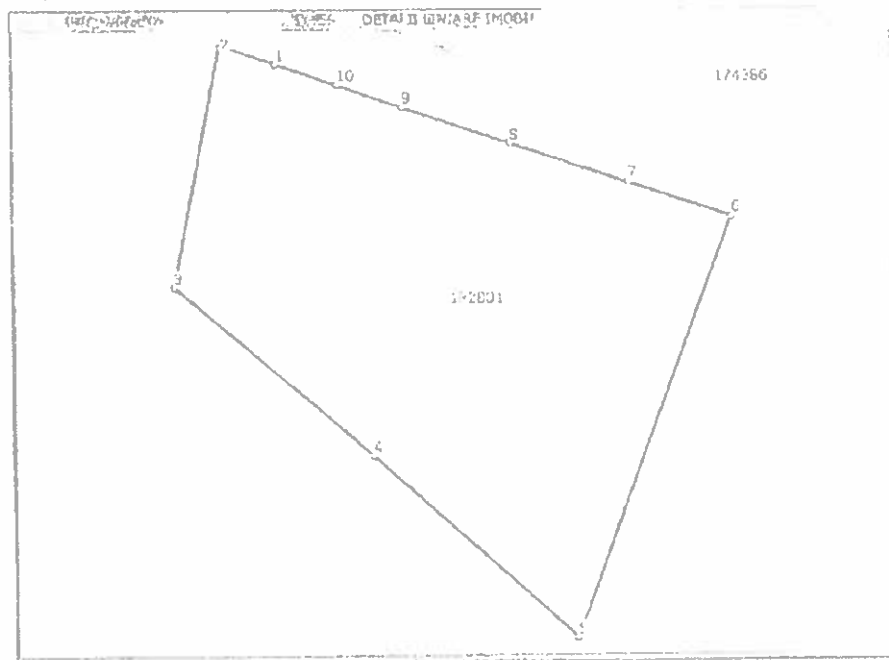
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Oradea

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
192601	8.545	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	curi	DA	8.545				
	constructii						

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	12,8
2	3	54,7
3	4	57,2
4	5	55,6
5	6	92,5
6	7	23,4
7	8	27,4
8	9	24,1
9	10	15,1
10	1	14,4

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate, se sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Document care conține date cu caracter personal prelucrate în conformitate cu prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 2 din 3

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVALTOARE LOCALA ORADEA SI

CARTE FUNCARA NR. 192501 Comuna/Olas/Municipiul Oradea

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funcara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funcara este valabil la autentificarea de catre notarul public, a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru debateră succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tãntul de 170 RON, data de nr. BMO105912-05-11-2015 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării:
06/11/2015

Asistent registruor,
Liviu Cezar POPA

Referent,

Data eliberării:
17/11/2015

JOO. IULIU. PEZA
(seal) OLAS



CARTE FUNCIARA NR. 194245 Comuna/Oras/Municipiul Oradea



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

ANCIPI
AGENTIA NATIONALA
DE EVALUARE SI VALORARE

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

Înscrisoare 31842
Data 2015
Emit 01
An 2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Oradea

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	194245	435	

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrisori privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
31842 / 06.04.2016 Act administrativ nr. 193, din 31.03.2016, emis de Consiliul Local Oradea, PAC elizat sub nr. 24697/2016 de OCP: Bihor	
B1 Se infinteaza cartea funciara 194245 a imobilului cu numarul cadastral 194245/ Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 192087 inscris in cartea funciara 192087.	A1
Act administrativ nr. HG 843, din 30.10.2013, emis de GUVERNUL ROMANIEI, Protocol nr. A 4328 MAI UM 02444 si nr. 306089/19.12.2013 Județul Bihor, Proces verbal de preșare primire nr. A 4327 MAI UM 02444 si nr. 306092/19.12.2013 Județul Bihor	
B3 Intabulare drept de PROPRIETATE, in baza L 213/1998, dobândit prin Lege cota actiua 1 / 1 1) MUNICIPIUL ORADEA - Domeniu Privat	A1 poziție transcrisă din CF 192087/ Oradea, înscrisă în încheierea nr. 91346 din 05/11/2015.
Act administrativ nr. HG 843, din 30.10.2013, emis de GUVERNUL ROMANIEI, Protocol nr. A 4328 MAI UM 02444 si nr. 306089/19.12.2013 Județul Bihor, Proces verbal de preșare primire nr. A 4327 MAI UM 02444 si nr. 306092/19.12.2013 Județul Bihor	
B4 Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL ORADEA	A1 poziție transcrisă din CF 192087/ Oradea, înscrisă în încheierea nr. 91346 din 05/11/2015.

C. Partea III. SARCINI

Inscrisori privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturile reale de garanție și sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CARTE FUNCIARA NR. 194245 Comuna/Oras/Municipiu, Oradea

Anexa Nr. 1 la Partea I

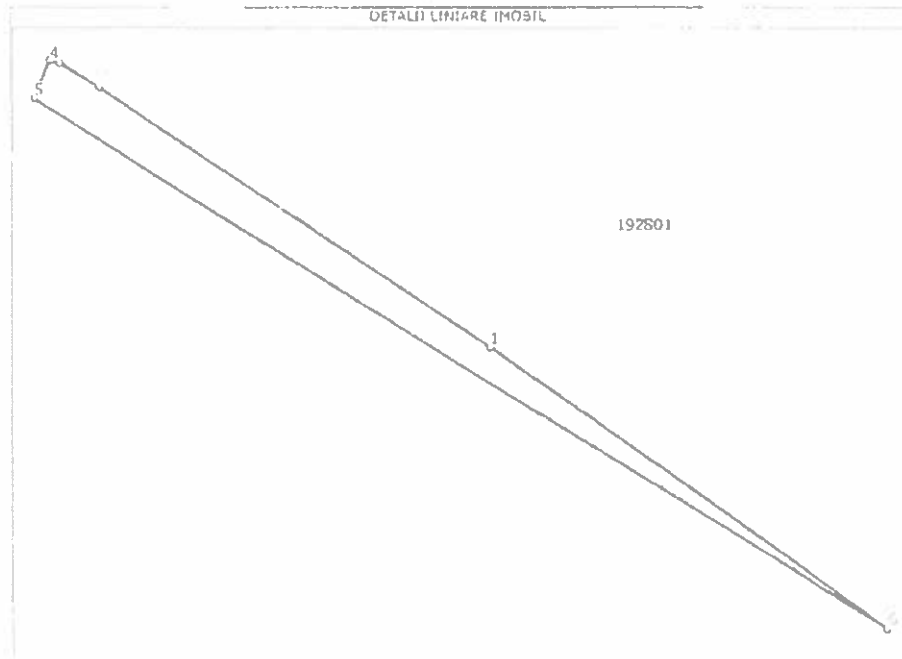
TEREN intravilan

Adresa: Oradea

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinta
194245	435	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografie	Observatii / Referinta
1	terit. constructii	A	435				

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	37,2
2	3	5,5 ***
3	4	1,1
4	5	5,6
5	6	121,2
6	7	39,6

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVALTARE LOCALA ORADEA SA

CARTE FUNCARA NR. 394245 Camera/Cras/Municipiu: Oradea

Certific cã prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funcara originalã, pãstratã de acest birou.
Prezentul extras de carte funcara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbãtarea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, cãstãntã nr. BHO113921/06-04-2016, pentru serviciul de publicitate mobiliarã cu codul nr. 222,

Data soluționării,
25/04/2016

Asistent-registratã,
RODICA FLORICA OLAR

Referent,

Data eliberãrii,

(Data 25/04/2016)

(Data 25/04/2016)



25133962

Carte Funciara Nr. 195111 Com. Oradea, Jud. Bihor

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr. 215/15
Ziua 14
Luna 03
Anul 2017



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str. Ogorului, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	195111	165	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
87598 / 13/10/2016	
Act Notariul nr. 1221 din 07/10/2016 emis de Marsan Ligia Valentina (ACT DE DIZVOTARE)	
B1	Se infinteaza cartea funciara 195111 a imobilului cu numarul cadastral 195111/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 171455 inscr. in cartea funciara 171455.
A1	Notariul nr. HOTARAREA Nr. 16/03/11 2014 AUT. 1380, din 05/06/2014 emis de Tomulescu Laurentiu Sebastian (act administrativ nr. H.C.L. Nr. 627/31-07-2014 emis de MIH. ORADEA C.L.),
A2	In abulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de aport in natura dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
13) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, Cif. 24734055	
OBSERVATII: pozitie transmise din CF 171455/Oradea, inscrisa prin hotararea nr. 46803 din 10/06/2015.	
Act Administrativ nr. HOTARIRE NR. 18, din 29/10/2015 emis de EUROBUSINESS PARC ORADEA SA (certificat constatator nr. 1826/11-04-2016 emis de QNRC)	
B3	se schimba denumirea proprietarului de sub BIS din Eurobusiness
B3) Parc Oradea in Agentia de Dezvoltare Locala Oradea SA	
OBSERVATII: pozitie transmise din CF 171455/Oradea, inscrisa prin hotararea nr. 47307 din 12/02/2016.	

C. Partea III. SARCINI

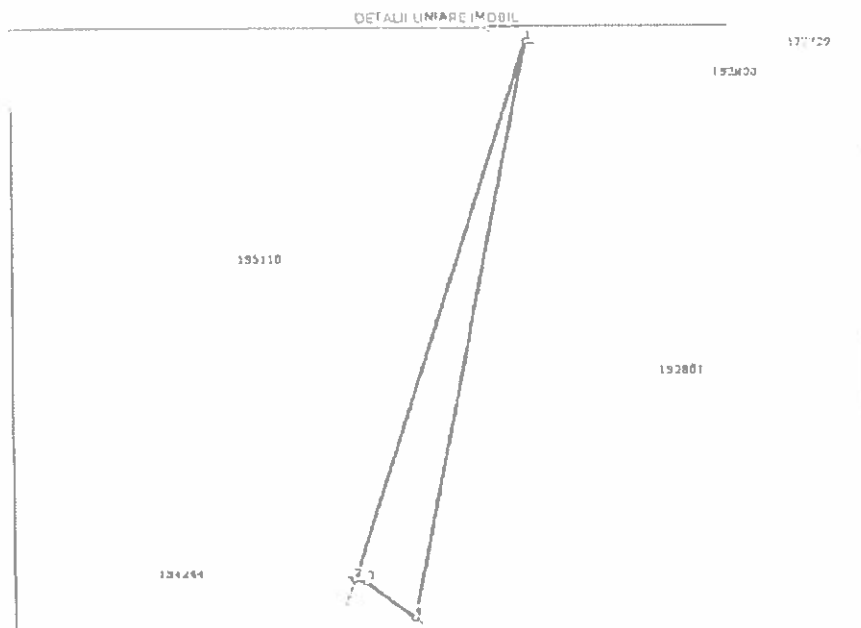
Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 195111 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
195111	165	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70



Date referitoare la teren

Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	165				Lot 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52.538
2	3	1.149
3	4	5.404
4	1	54.681

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA

Carte Funcară Nr. 195111 Comuna Oradea Municipiul Oradea
Căruia îi corespunde prezenta extrasă care este în vigoare din data în care a fost emisă.
Prezentul extras de carte funcară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin
care se sting drepturile reale precum și pentru doborârea sursei cumpărării, iar informațiile prezentate sunt
susceptibile de orice modificare în condițiile legii.

Se achită tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 247.

Data soluționării,
23.03.2017

Data eliberării,
/ /

28 MAR. 2017

Asistent Registrator
ANDREEA CORDAN

(parafă și semnătură)

Referenț

(parafă și semnătură)

O

O