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 reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 31 iulie 2023 (prima convocare) şi în data de 1 august 2023 (a doua convocare)

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2023

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 31 iulie 2023 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 1 august 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei nr. 911 din 21.07.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 302.001 din 21.07.2023,

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 302.537 din 21.07.2023

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 302.538 din 21.07.2023 întocmit de către Direcţia Economică - Serviciul Evidenţă Active, Delegări de Gestiune şi Datorie Publică prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Ţinând cont de prevederile Legii nr. 31/1990 *privind societăţile,*

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ş t e:

Art.1. Se mandatează reprezentanţii Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 31 iulie 2023 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 1 august 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredinţează societatea Agenţia de Dezvoltare Locală SA.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Primarul Municipiului Oradea,
- Instituţia Prefectului judeţului Bihor,
- Direcţia Economică,
- Direcţia Juridică, prin grija Direcției Economice
- UAT Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, prin grija Direcției Economice
- societatea Administraţia Domeniului Public S.A., prin grija Direcției Economice
- societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Economice
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 31 iulie 2023
Nr. 549
Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi „pentru”, 5 voturi „abținere”, 1 neparticipare

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE / IEȘIRE Nr. 911
Ziua 21 Luna 04 Anul 2023

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ORADEA
PRIMAR
NR. INTRARE 302 001/E
ZIUA 21 LUNA IUL. ANUL 2023

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

Având în vedere prevederile O.U.G. nr.109/2011 *privind guvernanța 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 AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,

Luând în considerare Decizia nr.72/21.07.2023 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 **31 Iulie 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 AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ca în ședința Adunării Generale EXTRAORDINARE a Acționarilor convocată pentru data de 31.07.2023 ora 15,30 (prima convocare), respectiv pentru data de 01.08.2023 ora 12,30 (a doua convocare), să voteze "PENTRU":

(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 4.665 m.p., identificat cu număr cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 29 EURO/mp, fără TVA.
(2) Aprobarea rezultatelor Licitației Deschise din data de 10.07.2023, ora 14:00, privind Parcela P25, NR.CAD 216058 (4.665 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform *anexei* reprezentate de Raportul Procedurii de Licitație din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.879/14.07.2023.
(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.665 m.p., identificat cu nr.cadastral 216058, înscris în CF Nr. 216058 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății KEFREN EXPRES S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
(4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 4.665 m.p., la prețul de 40 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 216058, înscris în CF Nr. 216058 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 186.600 Euro (osutăoptzecișișasemiișasesute Euro), fără TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de 7.464 Euro/an (șaptemiipatrusutețaizecișipatru 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 KEFREN EXPRES S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 4.665 m.p. de sub nr. cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, conform *Anexei nr.2.*

(6) Aprobarea conţinutului *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi Societatea KEFREN EXPRES S.R.L., conform *Anexei nr.3*.
(7) Aprobarea încheierii de către părţile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi a Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe,* conform *Anexelor nr.2 – nr.3*.
(8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LCOALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele şi pe seama Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS III, raportat la terenul în suprafaţă totală de 4.665 m.p. de sub nr. cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr.2 – nr.3*.

Cu mulţumiri,

SILAGHI TEODORA ALINA

Director General

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Oradea, România

CONVOCATORUL ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACŢIONARILOR Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

Capital social subscris şi vărsat de **21.282.088 Lei**

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE / IEŞIRE Nr. 907
Ziua 21 Luna 07 Anul 2023

În atenţia **: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**
Societăţii ADMINISTRAŢIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA
CONSILIULUI JUDEŢEAN BIHOR

Spre ştiinţă**: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU**
Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - *supleant*
Domnului LIVIU ANDRICA
Domnişoarei POP COMAN IOANA - *supleant*
Domnului GAL CĂLIN - GRAŢIAN
Societăţii ACCOUNT CAPITAL S.R.L. – Auditor financiar

CONSILIUL DE ADMINISTRAŢIE al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul social în Oradea, Strada Primăriei, nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055 (**Societatea**),

În conformitate cu prevederile art. 8 şi ale art.9 (*Convocarea Adunării Generale a Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii, **cu art.113 şi art.121 din Legea societăţilor nr. 31/1990**, astfel cum a fost republicată şi ulterior modificată (**Legea Societăţilor**) şi cu articolele 40-46 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 109 din 30 noiembrie 2011 privind guvernanţa corporativă a întreprinderilor publice (**O.U.G. nr. 109/2011**),

Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 şi Hotărârea nr.847/29.10.2020 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acţionarilor Societăţii ADMINISTRAŢIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. şi Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor Nr.369/16.12.2022,

Ţinând cont de Decizia nr.72/21.07.2023 adoptată de către Consiliul de Administraţie,

Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acţionarilor Societăţii (*AGEA*) pentru data de 31.07.2023 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, conform **art.113** din Legea nr.31/1990 privind societăţile şi dispoziţiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societăţii.

Toţi acţionarii înregistraţi în Registrul Acţionarilor Societăţii la data de 01.06.2023 (data de referinţă) pot participa la AGEA şi sunt îndreptăţiţi să voteze în cadrul AGEA.
Ordinea de zi a şedinţei EXTRAORDINARE a Adunării Generale a Acţionarilor este următoarea:

I. 1) (1) Aprobarea şi însuşirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piaţă în ipoteza specială a utilizării proprietăţii conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, respectând condiţiile impuse de Regulamentul de funcţionare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafaţă de 4.665 m.p., identificat cu număr cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabileşte preţul de referinţă minim de pornire în procedura de licitaţie deschisă, la 29 EURO/mp, fără TVA.
(2) Aprobarea rezultatelor Licitaţiei Deschise din data de 10.07.2023, ora 14:00, privind Parcela P25, NR.CAD 216058 (4.665 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform *anexei* reprezentate de Raportul Procedurii de Licitaţie din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.879/14.07.2023.
(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafaţă de 4.665 m.p., identificat cu nr.cadastral 216058, înscris în CF Nr. 216058 – Oradea, aflat în proprietatea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societăţii KEFREN EXPRES S.R.L., cu plata preţului în 25 rate anuale şi rezerva proprietăţii.
(4) Aprobarea preţului de vânzare al terenului, în suprafaţă de 4.665 m.p., la preţul de 40 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 216058, înscris în CF Nr. 216058 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 186.600 Euro (osutăoptzecişişasemiişasesute Euro), fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de 7.464 Euro/an (şaptemiipatrusuteşaizecişipatru Euro/an), fără TVA.
(5) Aprobarea conţinutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societăţii KEFREN EXPRES S.R.L. având ca obiect terenul în suprafaţă totală de 4.665 m.p. de sub nr. cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, conform *Anexei nr.2.*
(6) Aprobarea conţinutului *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi Societatea KEFREN EXPRES S.R.L., conform *Anexei nr.3.*
(7) Aprobarea încheierii de către părţile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi a Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe,* conform *Anexelor nr.2 – nr.3.*
(8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LCOALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele şi pe seama Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS III, raportat la terenul în suprafaţă totală de 4.665 m.p. de sub nr. cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr.2 – nr.3.*

2) Diverse.

3) Împuternicirea Consiliului de Administraţie şi a Directorului General sau a directorului general al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităţilor legale necesare înregistrării, publicării şi aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acţionarilor.

II. Unul sau mai mulţi acţionari care deţin, individual sau împreună, cel puţin 5% din capitalul social, înregistraţi la data de referinţă, au dreptul să introducă puncte pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acţionarilor (fiecare punct nou va fi însoţit de o justificare), în termen de cel mult 15 zile de la data transmiterii prezentei convocări.

Acest drept va fi exercitat numai în scris şi numai dacă reprezentantul/reprezentanţii acţionarului sau ai acţionarilor a/au primit expres mandat în sensul introducerii noului/noilor punct/puncte şi al adoptării acestora în şedinţa Adunării Generale Extraordinare a Acţionarilor.

III. Membrii Consiliului de Administraţie, directorul general şi funcţionarii Societăţii nu îi pot reprezenta pe acţionari. Reprezentarea unui acţionar de către un membru al Consiliului de Administraţie, director sau funcţionar al Societăţii duce la nulitatea hotărârii acţionarilor Societăţii dacă fără votul acestora nu s-ar fi obţinut majoritatea cerută.

IV. În cazul în care şedinţa AGEA *nu* se va putea ţine din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezenţă prevăzut de art.11 (*Cvorum şi drepturi de vot în Adunările Generale ale Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii şi de **art.115** din Legea Societăţilor, **AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 01.08.2023 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România.

CONSILIUL DE ADMINISTRAŢIE al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Preşedinte dl FLORIN MAL



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

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **Societatea AGENŢIA 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, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului 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,

şi

1.2. **Societatea KEFREN EXPRES S.R.L.**, având sediul în Municipiul Oradea, Str.Uzinelor, nr.60, Judeţul Bihor, cod poştal 410605, Tel: 0372/530900, E-mail: financiar@kefren.ro, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr.J05/1257/2011, CUI RO28678500, IBAN RO69BACX0000000640292001 deschis la UNICREDIT BANK S.A. Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Gogucz – Magdás Márk - Péter, în calitate de Administrator **("Rezidentul")**, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III (**"Parcul Industrial"**), situat în Oradea, str. Uzinelor, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** (**„Proprietatea"**);
- Terenul se află în proprietatea privată a Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. **("ADLO")**;
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul **de activitate – manipulări** şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de **Depozitare, transport, expedierea mărfurilor şi logistică** şi a oricăror altor activităţi conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcţii care, pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, ţevi, reţele şi alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către Rezident (numite în mod colectiv "**Construcţiile**") şi (*ii*) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitaţie Deschisă, desfăşurată în data de 15.05.2023, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) şi Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale (**"Legea Parcurilor Industriale"**) şi Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 astfel cum a fost modificat şi ataşat 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 Conexe (**"Contractul"**) îl reprezintă cedarea dreptului de folosință liniștită și netulburată asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos) existente la orice moment în Parcul Industrial, precum și prestarea Serviciilor (astfel cum sunt definite mai jos), toate acestea în schimbul plății de către Rezident a Taxei de Administrare menționate la Art. V de mai jos.

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

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

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

În 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: 4.665 mp (patrumiișasesuteșaizecișicinci) metri pătrați;
- Număr cadastral: **216058**
- Număr de carte funciară: **216058**

Cartea Funciară nr. **216058** - 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 ("**Unități**") 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 facut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie 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 şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ţinut. 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 deţine prerogative de putere publică, precum şi orice decizie a oricărei instanţe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părţile prezentului Contract.
4.1.13. Are capacitatea, puterea şi autorizarea depline şi a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda şi executa în mod corespunzător prezentul Contract şi fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.14. Este o societate având forma juridică menţionată mai sus şi fiind constituită în mod valabil şi organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-şi desfăşura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvenţă şi nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informaţii şi documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete şi nu induc în eroare. Nu există circumstanţe sau informaţii cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoştinţa Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor şi condiţiilor din prezentul şi/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere şi garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcţiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract şi Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea **KEFREN EXPRES S.R.L.** şi-a asumat realizarea investiţiei propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.845/10.07.2023**.
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de licitaţie deschisă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ţinut. 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 4,665 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 Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare – Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul este conştient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice) înainte de începerea construcţiei, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum şi în orice alte Legi aplicabile.
6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului şi a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

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

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare şi orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum şi penalităţile de întârziere aferente, după caz.
6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenţii Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial.
6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul şi modul de realizare a Proiectului propus şi modul de respectare a obligaţiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puţin 3 zile lucrătoare înainte de inspecţie. Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele şi zonele Unităţii şi ale Construcţiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecţie care ar putea afecta desfăşurarea activităţii acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidenţiale sau chestiuni ce ţin de siguranţă şi securitate.
6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, părţile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile şi prezentul Contract.
6.2.5. De a beneficia de un drept de preemţiune cu privire la Construcţii, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum şi cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului şi a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea şi prezentul Contract.
7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive şi să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile autorizate şi acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale şi Regulamentului, precum şi oricăror altor Legi aplicabile.
7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanţă cu dispoziţiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerinţele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare

privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării şi operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile şi prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii - un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conţinutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unităţii, la administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalităţi în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalităţile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menţionat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligaţia de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligaţiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul** are următoarele **obligaţii:***
7.2.1. Să asigure şi să susţină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractulul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepţia celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).

7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale etc) la limitele Unităţii. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt finalizate.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive.
7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract şi a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.
7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul şi din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea şi care este necesară pentru folosinţa şi accesul adecvat la Unitate, şi se va asigura că respectiva infrastructură este menţinută în permanenţă în stare bună de funcţionare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informaţiile şi sprijinul necesar în vederea obţinerii tuturor facilităţilor prevăzute de Legile aplicabile, precum şi toate avizele, licenţele, acordurile şi autorizaţiile necesare pentru dezvoltarea şi funcţionarea legală a Proiectului.

7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părţile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligaţii prevăzute de Legile aplicabile, Regulament şi prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul in care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractul 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 forța 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
În atenţia: Silaghi Teodora Alina
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Judeţul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail:contact@adlo.ro

Către KEFREN EXPRES S.R.L.
În atenţia: Gogucz – Magdás Márk - Péter
Adresa: Strada Uzinelor, nr.60
Oradea, Judeţul Bihor
Fax:----------
E-mail: financiar@kefren.ro

Art. XIV. DISPOZIŢII 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 excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea 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. Părţile convin că toate informaţiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, înainte 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. Părţile vor furniza cu buna-credinţă informaţiile 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 menţionate 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 investiţii 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 Societăți AGENTIA 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 KEFREN EXPRES S.R.L.

ADMINISTRATOR
GOGUCZ – MAGDÁS MÁRK - PÉTER

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015

Formularul C (Anexa 5 la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

ANGAJAMENTELE DE INVESTIŢII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a Gogucz-Magdás Márk-Péter ....., în calitate de reprezentant legal al Societăţii KEFREN EXPRES SRL, cu sediul social situat la adresa str. Uzinelor nr 60, municipiul Oradea, judetul Bihor, Romania, declar următoarele în numele şi pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness III următoarea investiţie:

i. Denumirea şi descrierea (suprafaţă hală producţie construită, regim construcţie, tip constructie, linii tehnologice, etc) **Construire Hala cu functiunea de depozitare/birouri si imprejmuire** AC: 1302 mp, AD: 1616 mp.....

ii. Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.) ...2 300 000 €....., detaliată pe componente, astfel:

- construcţii şi instalaţii 750 000 €
- utilaje şi echipamente cu montaj 150 000 €
- utilaje fără montaj 1 400 000 €

iii. Termenul de execuţie: .....2 ani.....

II. Construcţiile vor respecta condiţiile impuse prin Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III (**Anexa nr.3 la Caietul de Sarcini**).

III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiţiei asumate sunt bunuri de retur:

- utilităţile şi instalaţiile altele decât cele înglobate în construcţii (instalaţii de aer condiţionat, corpurile de iluminat, instalaţiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziţie de Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

Ofertant
(Semnătura şi ştampila)

Data 04.04.2023

Anexa nr.1 la Hotărârea AGA nr.16/2015

Formularul D (Anexa 6 la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul/a Gogucz-Magdás Márk-Péter ....., în calitate de reprezentant legal al Societăţii KEFREN EXPRES SRL, cu sediul social situat la adresa str. Uzinelor nr 60, municipiul Oradea, judetul Bihor, Romania, declar următoarele în numele şi pe seama Ofertantului:

I. Societatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal după cum urmează:

Personal total planificat: .....16..... angajaţi, astfel:

- până la data de ...2025... : ...5... angajaţi din care: ...5.. cu studii superioare;
- până la data de ...2026... : ...5... angajaţi din care : ..... cu studii medii sau altele.

Din care:

- **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness III:**

.....10..... PERSOANE.

La data realizării numărului de personal menţionat, mă angajez necondiţionat să remit Societăţii-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societăţii pe care o reprezint şi semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe.

Pe durata derulării Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe şi pe tot parcursul activităţii pe care o vom desfaşura în Parcul Industrial Eurobusiness III, ne angajăm ca numărul de angajaţi să NU scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.

Ofertant
(Semnătura şi ştampila)

Data 07.07.2023

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE CU PLATA PREŢULUI ÎN RATE ŞI REZERVA PROPRIETĂŢII

I.PĂRŢILE CONTRACTANTE:

Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84BTRL00501202P801 78XX 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 şi

Societatea KEFREN EXPRES S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Str.Uzinelor, nr.60, Judeţul Bihor, cod poştal 410605, Tel: 0372/530900, E-mail: financiar@kefren.ro, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr.J05/1257/2011, CUI RO28678500, IBAN RO69BACX0000000640292001 deschis la UNICREDIT BANK S.A. Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Gogucz – Magdás Márk - Péter, administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

pe de altă parte, a intervenit prezentul Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, în următoarele condiţii

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan,** categoria de folosinţă curţi-construcţii, în suprafaţă de 4.665 mp, situat în mun. Oradea, str. Beöthy Ödön, judeţul Bihor, identificat cu nr. **cad.216058**, înscris în **C.F. nr. 216058 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.**

Art.2.2. Cumpărătorul dobândeşte dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preţ.

Cumpărătorul va plăti preţul în 25 de rate anuale, condiţionat de îndeplinirea cumulativă a umătoarelor obligaţii:

- de a finaliza investiţia şi a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiţii asumate de Cumpărător (rezident) şi 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 investiţiei 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 obligaţiei corelative de încadrare în termenul pentru finalizarea investiţiei care este de 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv, de realizare a investiţiei şi angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

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

Art.2.3. Vânzarea terenului menţionat la art. 2.1. a fost aprobată prin Hotărârea AGEA a Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de .....

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

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

III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Preţul de vânzare al terenului este de **186.600 Euro (osutăoptzecişişasemiişasesute Euro)**, fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de

7.464 Euro/an (şaptemiipatrusuteşaizecişipatru Euro/an), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii şi aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA 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 şi angajarea personalului asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) şi Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract).

(2) Condiția realizării investiției şi angajarea personalului asumat este obligatorie şi se va realiza cu încadrarea în termenul maxim de 5 ani de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi 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 şi rezerva proprietății, de realizare a investiției şi 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 cunoştința vânzătorului de către cumpărător, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică şi valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor şi agreat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului şi printr-un raport REVISAL care va certifica numărul de angajați.

(5) Prima rată va fi plătită după semnarea prezentului Contract şi emiterea facturii şi 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 şi acceptă că dovada plății acestor sume se face cu ordinul de plată emis de cumpărător pentru suma şi contul prevăzut în factură.

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI

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

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

Art.4.2. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. îşi exprimă acordul ca Societatea KEFREN EXPRES S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condiţiilor 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 şi cu Legea Parcurilor Industriale şi 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. GARANŢII

Art.5.1 Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicţiunii prevazute de art. 1337 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 preţului 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 Vânzător/Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și cumpărător.

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Obligaţiile cumpărătoarei

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

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

Art.6.3. De la data transferului dreptului de proprietate deplin prin îndeplinirea angajamentelor asumate şi 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 şi calculat în condiţiile prevăzute de legislaţia în vigoare.

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

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

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

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziţiona Terenul sub condiţia că va desfăşura anumite activităţi specifice care respectă activităţile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness 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 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 situaţia în care Cumpărătorul va dori să vândă terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare către o terţă parte, Cumpărătorul va notifica această intenţie Administratorului **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, împreună cu condiţiile esenţiale ale vânzării avute în vedere, constând în (*i*) preţul dorit; (*ii*) termenul de plată a preţului; (*iii*) garanţiile oferite cu privire la Construcţii şi (*iv*) orice alte condiţii considerate esenţiale de către Rezident ("Notificarea de Vânzare").

6.7.2. Administratorul **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îşi va putea exprima în scris opţiunea de a cumpăra terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, cu respectarea tuturor condiţiilor prevăzute în Notificarea de Vânzare şi cu indicarea preţului maxim pe care este dispus să îl ofere în schimbul Unităţii, 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 şi a oricăror altor prevederi legale şi contractuale aplicabile, după caz, Cumpărătorul va putea vinde în mod liber terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, către una sau mai multe terţe părţi, în următoarele situaţii:

(i) Administratorul **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** declară că nu doreşte să cumpere terenul şi/sau construcţiile prezente şi viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 6.7.2.; în acest caz, vânzarea către terţe părţi va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiţii;

(ii) Urmare a exercitării opţiunii prevăzute la Articolul 6.7.2., în situaţia în care preţul oferit de către terţa parte este mai mare decât cel propus de Administrator **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, şi cu condiţia ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terţul cumpărător să respecte toate condiţiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată Administratorului.

6.7.4. Pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, prezentul Articol 6.7. şi dreptul de preempţiune prevăzut de acesta vor înceta integral la momentul transferului de proprietate către terţul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului Contract. Terţ dobânditor care se va obliga faţă de Administratorul **Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, să acorde acesteia un drept de preemţiune pentru teren şi/sau construcţiile prezente şi viitoare, în condiţii similare ca cele acordate de vânzător.

Obligaţiile Vânzătorului

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

Art.6.9. După achitarea ultimei rate sau după plata anticipată a ratelor, Vânzătorul în favoarea căreia s-a notat în Cartea Funciară vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, va da o declaraţie notarială autentică prin care acesta confirmă stingerea obligaţiei de plată a preţului şi îndeplinirea angajamentelor asumate de Societatea KEFREN EXPRES S.R.L. conform art.2.2., pe care notarul o va comunica la cartea funciară (Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară). În baza acestei declaraţii autentice, Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară - Biroul de carte funciară competent va întabula dreptul de proprietate al cumpărătorului Societatea KEFREN EXPRES S.R.L.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

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

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

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

După rezolvirea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, cumpărătorul îşi asumă, şi va înţelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenţii băneşti 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 preţului în rate şi rezerva proprietăţii, notat în Cartea Funciară şi restabilirea situaţiei din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătorului.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, sunt edificate construcţii:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenţia instanţei de judecată, construcţia rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcţiei în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizaţiei la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmeşte la solicitarea şi pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză faţă de vânzător la prima notificare scrisă.
- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligaţia ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea iniţială şi să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză faţă de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcţii edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

IX. FORŢA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

Art.11.2. În cazul rezolvirii, prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, conform prevederilor de la Art.8.1. şi Art.8.2., cumpărătoarea suportă costurile rezolvirii şi radierii în integralitatea lor.

XII. DISPOZIŢII FINALE

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

Tehnoredactat şi autentificat la biroul ....., azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial şi şapte duplicate ale actului, cu aceeaşi forţă probantă ca şi originalul, din care un exemplar pentru arhiva

biroului notarial, un exemplar pentru Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară, iar restul s-au eliberat părţilor.

VÂNZĂTOR,
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA - ALINA

CUMPĂRĂTOR,
Societatea KEFREN EXPRES S.R.L.

ADMINISTRATOR
GOGUCZ – MAGDÁS MÁRK - PÉTER

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

RAPORT DE EVALUARE

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE / IEȘIRE Nr. 499
Ziua 23 Luna 06 Anul 2023

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 216058 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



Iunie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata de 4.665 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea.

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

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata de 4.665 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9586 LEI, valabil la data de 15.06.2023
- Data evaluarii: 15.06.2023
- Data inspectiei: 15.06.2023
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.
- In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata fara TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 4.665 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea, la:

670.824 LEI echivalent a 135.285 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9586 LEI**, din data de **15.06.2023**.

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



CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2023

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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

I.4 Identificarea proprietatilor
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 4.665 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea situat in Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor

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

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

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

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

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **15.06.2023.**
Data inspecţiei: 15.06.2023
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9568 Lei/Euro.**

Data redactarii raportului: 15.06.2023

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

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

I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000)

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

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

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

I.10.1 Ipoteze
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluarii si terenul se evalueaza sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili in Eurobusiness Parc Oradea II
- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea, la cererea utilizatorului desemnat, nr.cad. 216058 este identific cu nr. cartii funciare, iar proprietar este Mun. Oradea. Evaluarea se realizeaza in aceasta ipoteza speciala.
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:

Administratorul urmăreşte ca în Parcul Industrial să se desfăşoare cu preponderenţă Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmăreşte ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze cu preponderenţă următoarele activităţi:

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

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

c) **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;

d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;

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

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenţii sunt obligaţi să desfăşoare numai activităţile pentru care sunt autorizati, să asigure şi să respecte, totodată, măsurile de protecţie a mediului.
Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industrial, ***rezindenţi ai Parcului Industrial*** sunt operatorii economici (persoane juridice române şi/sau străine), organizaţii *non*-guvernamentale, instituţii de cercetare şi alte unităţi fără personalitate juridică, care funcţionează conform legii şi desfăşoară activităţi economice, de cercetare ştiinţifică, de valorificare a cercetării ştiinţifice şi/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice şi inovative, industriale şi altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de *co-contractanţi* al Societăţii-Administrator în cadrul contractului de administrare şi de prestări servicii conexe.
Data la care se dobândeşte calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare şi prestări servicii conexe cu Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Societăţii-Administrator AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele atribuţii şi obligaţii:
a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului, la neimplicarea Societăţii-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;
b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie contractele de administrare şi prestări de servicii conexe cu rezidenţii Parcului selectaţi potrivit prezentului Regulament;

d) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi prestări servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea;*
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra unităţilor, infrastructurii exclusive şi infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea;*
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
j) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului;
k) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

m) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
o) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Societăţii-Administrator AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului sumele de bani datorate Societăţii-Administrator de către aceştia, în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament de Funcţionare;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, în activitatea de gestionare şi de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenţilor Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuţii şi obligaţii:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea şi începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unităţii aflate în folosinţă, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societăţii-Administrator demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizaţiei de construire eliberată de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislatia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;
f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;
g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii la locaţiile specificate şi să plătească lunar sau la scadenţă, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică şi termică, canalizare şi alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activitatii/activităţilor desfăşurate, *fără* acordul prealabil scris al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită;
j) să plătească Societăţii-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de servicii conexe;
k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
l) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare şi prestări de servicii conexe;
m) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul de administrare şi prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unităţii care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiţiei asumate;
o) să respecte regulile de circulaţie în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
p) să respecte toate obligaţiile privind condiţiile tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii/unităţilor, după caz;
q) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenţilor Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) dreptul de folosinţă asupra unităţii/unităţilor care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenţii în baza prezentului Regulament şi a Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;
b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, după caz, aferente unităţii/unităţilor care formează obiectul contractului de administrare şi
prestări de servicii conexe, în baza acestui contract şi a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;
c) dreptul de preemţiune în cazul vânzării unităţii/unităţilor aflate în folosinţa rezindenţilor;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenţii, în baza prezentului Regulament şi a Legii nr.186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale

I.11 Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

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

I.12 Declararea conformităţii cu SEV

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

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

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan in suprafata de 4.665 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea situat Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor;

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

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000) ;

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

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

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

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

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA III

In cadrul parcului industrial, se regesesc urmatoarele activităţi:

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

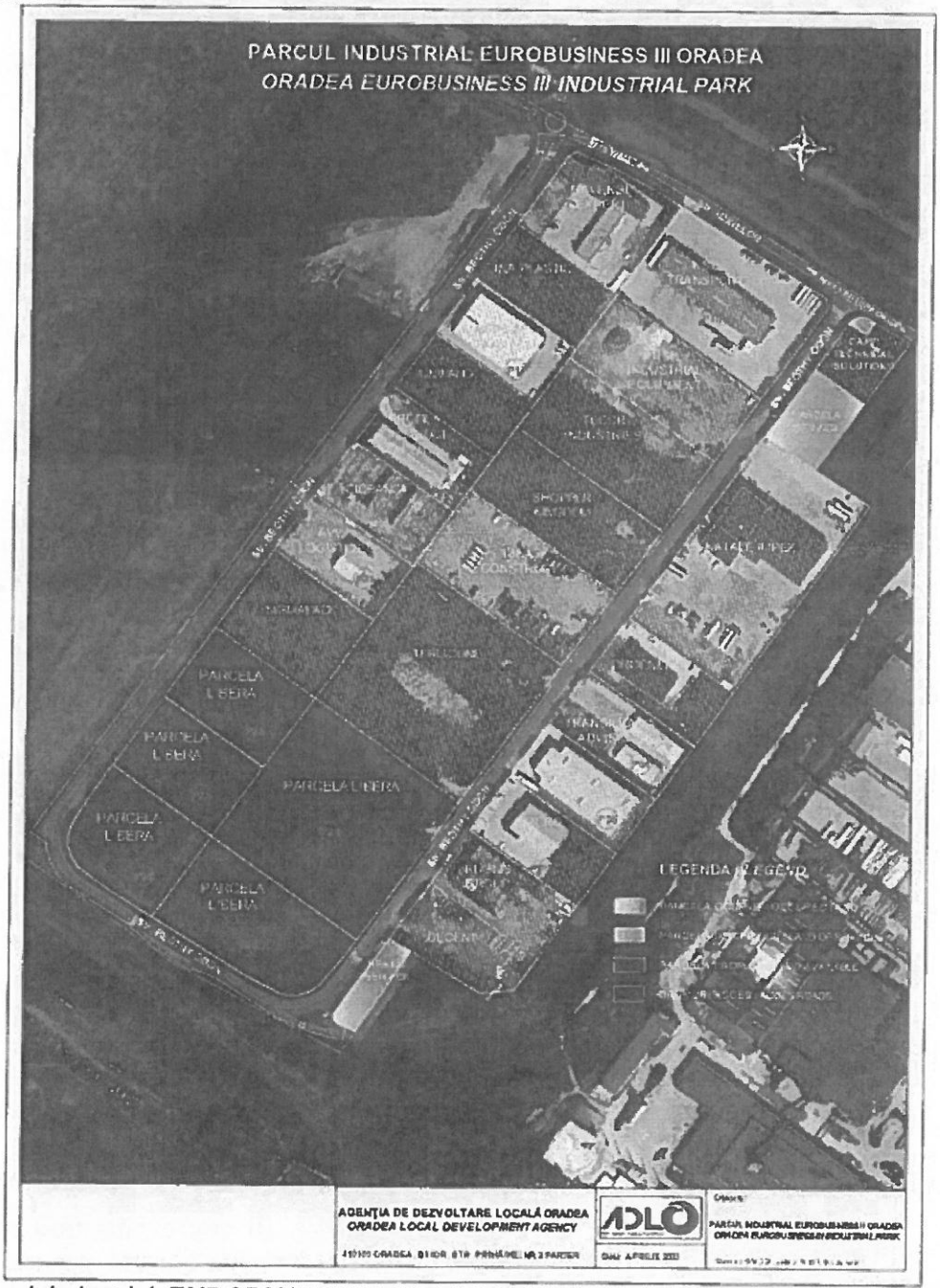
Servicii şi utilităţi ce urmeaza a fi instalate în parc:

- drumuri interioare
- apă şi canalizare
- energie termică
- energie electrică
- gaze naturale
- telecomunicaţii.

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

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

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 susţinerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcţionarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilităţi publice să fie finanţată pe cheltuiala Primăriei Municipiului

Oradea în timp ce realizarea clădirilor necesare activităţilor de producţie, IT şi/sau servicii să fie în sarcina investitorilor inclusiv racordarea la reţeaua de utilităţi publice.

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

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

Amplasamentul are acces rutier la:

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

Artere importante de circulaţie în apropriere:

- *Auto: Drumul European DN19 (E671) si centura Mun. Oradea;*
- *Calitatea reţelelor de transport: asfaltate cu doua benzi de circulatie pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

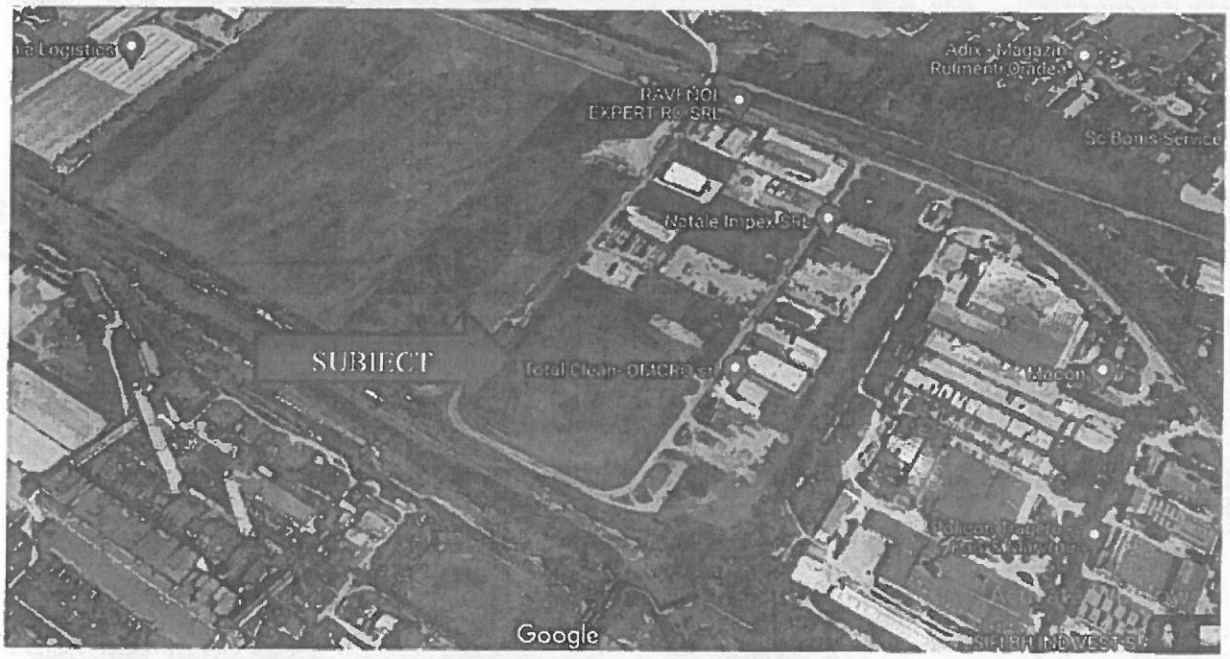
- *Zona periferica*
- *Mixta – industriala si comerciala.*
- *În zonă se află*
  - *Unităţi comerciale în apropiere: da*
  - *Unităţi de învăţământ: nu*
  - *Unităţi medicale: nu*
  - *Institutii de cult:nu*
  - *Sedii de bănci nu*
  - *Parcuri: nu*

Concluzie:

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

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Oradea.
Accesul la amplasament se face din strada Beothy Odon – strada asfaltata ;
Terenul intravilan are o suprafata de 4.665 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea, suprafata plana, forma regulata, acoperit cu vegetatie.



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

II.4 Descrierea terenului:
Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan in suprafata de 4.665 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea situat in Oradea, zona str. Beothy Odon in incinta Eurobusiness Parc III, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 216058 Oradea

Parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 in suprafata de 4.665 mp, acoperit cu vegetatie, topografie plana, forma regulata, cu front la str. Beothy Odon – str. asfaltata.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 216058 este de 4.665 mp, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 216058 Oradea. Forma terenului este regulata, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;
- **influenta coltului** – terenul nu este situat pe colt, nu afecteaza proprietatea subiect ;
- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comsararea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;
- **topografia** – suprafata terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale in zona, internet, telefonie si 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 realizeaza pietonal şi rutier din str. Beothy Odon, strada asfaltata.
- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistreaza o medie de -1,7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585,4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara.

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

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

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.

In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.

Zona analizata este comerciala si industriala in curs de dezvoltare, din zona periferica din incinta si sub regulamentul Eurobusiness Parc Oradea III si vecinatati.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***industriale pretabile Parcurilor Industriale.***

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat euro/mp	Suprafata mp	Localizare
1	Oferta	27	33.300	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
2	Oferta	30	13.900	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
3	Oferta	50	3.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
4	Oferta	50	1.500	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
5	Oferta	34	4.880	Loc. Oradea, Str. Matei Corvin
6	Oferta	60	5.043	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
7	Oferta	61	4.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3,4 si 5, deoareec acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect;

Analiza cererii

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

Echilibrul pieţei. Tendinţe

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

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

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

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

Concluzii

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

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

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

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

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influenţează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

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

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

Dreptul de proprietate şi controlul public

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

Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului

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

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

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

Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Aplicabilitate şi limitări ale metodelor de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, ca fiind de: **670.824 Lei echivalent a 135.285 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 4.665 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea Muncipiului Oradea situat în 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:

670.824 LEI echivalent a 135.285 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

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

2. Precizia

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

3. Cantitatea

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

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

670.824 LEI echivalent a 135.285 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9586 LEI**, din data de **15.06.2023**

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



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

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

Comparabile utilizate in grila de calcul



PRIVAT

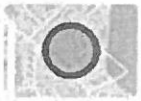
Chisbora Sorin
Pe OLX din februarie 2017
Activ pe 02 aprilie 2023

074 447 3504 | Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Oradea, Bihor



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Află mai multe

Postat 09 aprilie 2023

Vand teren Borsului intravilan zona industriala

50 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan, Intravilan | Suprafata utila: 3 000 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan la 100 m de soseaua Borsului, cu toate utilitatile inclusiv gaz si curent de mare putere, cu mentiunea ca pretul utilitatilor pot tripla costul terenului in momentul cand nu exista si se demareaza o investitie! Drum de acces asfaltat! Solul este balastru, nu sta apa! Distanta fata de Oradea 4 km pe drum 2 benzi pe sens! Nu sunt probleme cu deranjul vecinilor deoarece este zona industriala. Terenul apartine de Primaria Oradea! Acces cu TIR, suprafata se poate parcela in minim 3000 de mp. Se poate construi fara probleme cu grad mare de ocupare si fara multe restrictii. Are acces la apa pentru stingere incendiu, cablu de net si telefonie de la toate retelele, apa industriala, apa din foraj, practic exista acces la orice este nevoie pentru un business serios. Nu mai trebuie investit nimic pentru utilitati, in limita unor nevoi de putere a utilizatilor. Terenul este intravilan, deci nu complicatii, nu timp pierdut! Terenul este la 300 de metri de noul nod rutier care face legatura intre Oradea si autostrada Transilvania, centura Oradea, si totodata noua legatura de drum express Oradea Arad. Zona este in plina dezvoltare, accesul fiind si mai facil pe viitor inspre toate directiile: Vama, Oradea, Arad, Cluj integral pe centura rapida, Vama 2 Bors si Satu Mare, cu acces usor in curand inspre centura Oradea zona intersectiei cu Santandrei in 3/5 minute, in zona se face terminalul de cale ferata intermodal de marfuri Oradea. Pretul este negociabil in functie de suprafata intre 50 si 60€. Va rog sa ma contactati luni vineri intre 8 si 17.

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-borsului-intravilan-zona-industriala-IDgptPV.html



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

Teren Intravilan Episcopia Bihor **165.000 €**



Descriere

Simeta Residence, propune spre vanzare parcela teren intravilan cu dublu front, situata in Oradea, zona Episcopia Bihor.

Terenul se afla intr-o zona intens circulata, ceea ce ii confera un avantaj din punct de vedere al vadului comercial.

Terenul este potrabil pentru diferite activitati economice de tip industrial, de logistica, parcari auto, depozit materiale.

Terenul se afla pe coltul strazii Matei Corvin (DJ190) si viitorul drum de legatura intre strada Santaului si strada Matei Corvin, teren in proprietate privata.

Terenul este situat la aproximativ 6 km de Vama Bors, vis a vis se construieste Terminalul Intermodal din Episcopia.

Deschiderea la frontul asfaltat este de 54 de metri, iar la drumul de legatura 86 de metri.

Suprafata teren: 4880 m2

Utilitati: la limita de proprietate
apa
canalizare
curent
strada asfaltata
citește mai putin

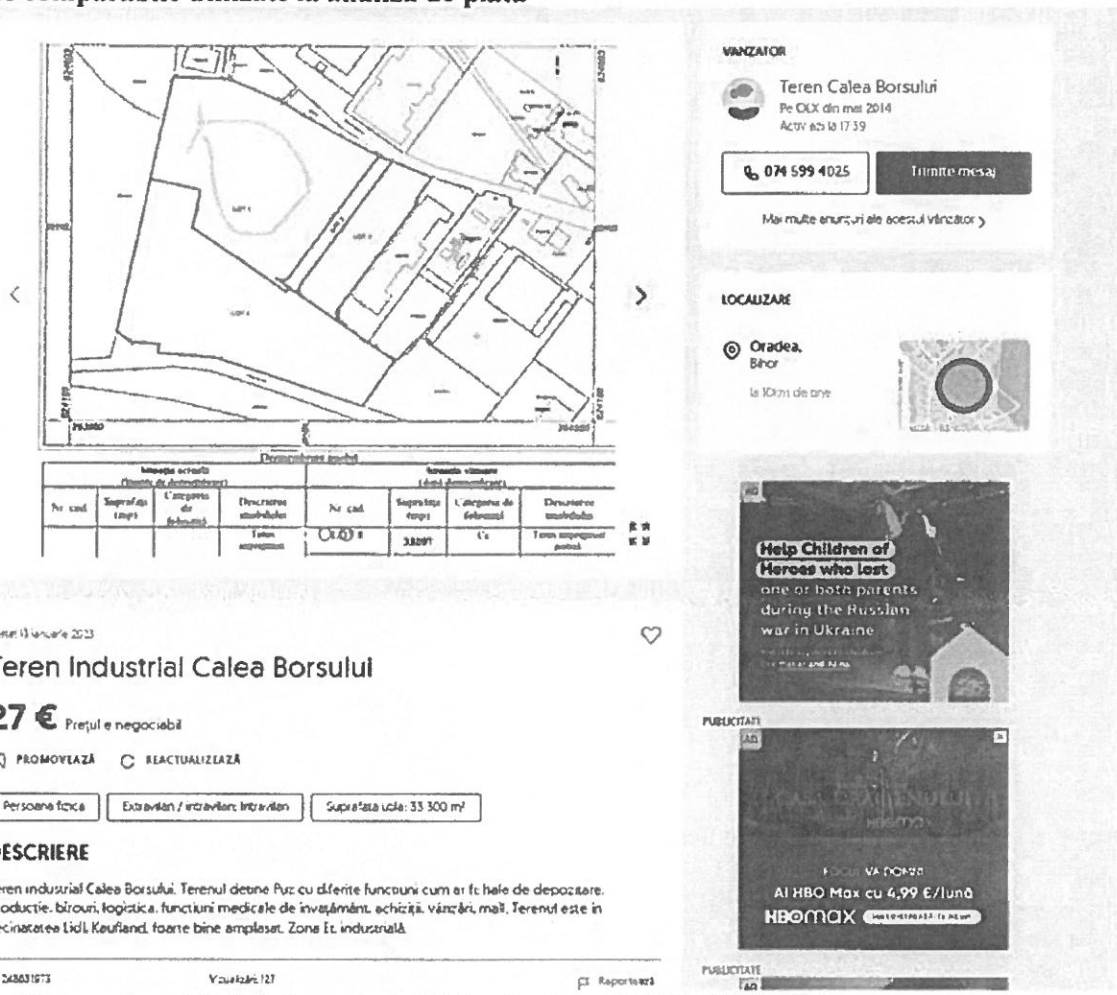
Specificații

ID Anunț: XE5H03005 — Actualizat în 07.03.2023

Suprafață teren:	4480 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	54.86 m
Nr. fronturi:	2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/episcopia-bihorului/teren-constructii-de-vanzare-XE5H03005?lista=2355759&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3951275059

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



Teren Industrial Calea Borsului

27 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata teren: 33 300 m²

DESCRIERE

Teren industrial Calea Borsului. Terenul detine Puz cu diferite functiuni cum ar fi: hale de depozitare, productie, birouri, logistica, functiuni medicale de invatamant, achizitii, vanzari, mall. Terenul este in vecinatatea Lidl, Kaufland, foarte bine amplasat. Zona Et. industriala.

VANZATOR

Teren Calea Borsului

Pe OLX din mai 2014

Activ azi la 17:39

074 599 4025 | Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator

LOCALIZARE

Oradea, Bihor

la 10km de voi

Help Children of Heroes who lost one or both parents during the Russian war in Ukraine

PUBLICITATE

Al HBO Max cu 4,99 €/luna

HBOmax

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



Codruța Pop
Agenție
0758 049 477

Numele tău*
Email*
+40 Numărul tău de telefon*
Alege motivul pentru contact*
Introdu mesajul...
0 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sporiți-vă siguranța)
Trimite mesajul
♡ Salvează la Favorite
Raportează

Sapient/Teren situat in Calea Borsului

Bihor (județ), Zona Industriala Vest, Bihor (județ)

417 000 €
30 €/m²
Propune un preț

Rata estimată: 9.068 RON /luna | Avans: 309.623 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	13.900 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanta	Cere informații	Tip vanzator	agentie

Agenție imobiliară
Sapient Imobiliare
359 afișează numărul
Oradea, Bihor (localitate)

Descriere

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

Front stradal: 50 m.

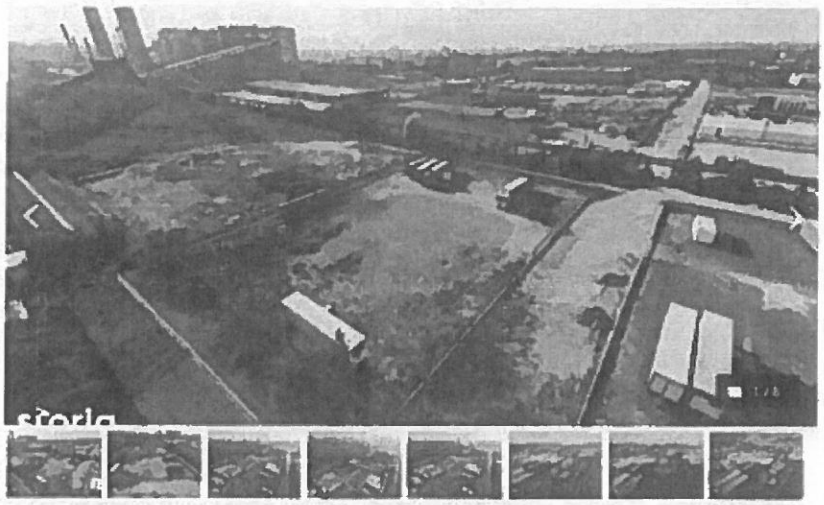
Vecinatati: Parc Industrial I, Parc Logistic Western Industrial, Kaufland, Lidl, benzinarii, etc

Pentru mai multe informatii, contactati: 0758 049 477.

Particularitati

Infrastructura	**electricitate, canalizare, apa curenta**
Comoditati	**conducta de gaze naturale**
Caracteristici	fara informatii
Securitate	fara informatii
Imprejurimi	fara informatii

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



Teren de vânzare 4,000mp / Calea Borşului

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

245 000 €

61 €/m²

Rata estimata:	Avans:	Perioada împrumutului:	
5.328 RON /luna	181.933 RON (15%)	30 ani	Foloseste calculatorul de credite

Crina Andrei
Agent e
0753 322 472

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia.ro si olx.ro)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

♡ Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	4.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	gard
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
Remax Prime Capital
728 afiseaza numarul
Oradea, Bihor (localitate)
Vezi toate ofertele

Descriere

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren cu o oportunitate investiţională mare, fiind atractiv atât pentru investitori pasivi cât şi pentru dezvoltatori sau antreprenori.
Terenul se află într-o zonă industrială pe val - Zona Borş, 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%.
Alăturarea de atâtea firme poate prezenta interes deopotrivă atât unui investitor cât şi pentru antreprenorii interesaţi de potenţialul oraşului, apropierea de vamă şi de firme cu care pot apărea oportunităţi de parteneriat.
Se află pe cea mai căutată arteră din Parcul Industrial 1, deţine certificat de urbanism, este reglementat complet cu destinaţie de dezvoltare industrială sau logistică. Proprietatea este deja împrejmuită, având şi toate utilităţile necesare (apă, canalizare, curent trifazic).
Cu o suprafaţă de 4000 mp şi dublu front stradal (51/80), posibilităţile de dezvoltare sunt nenumărate.

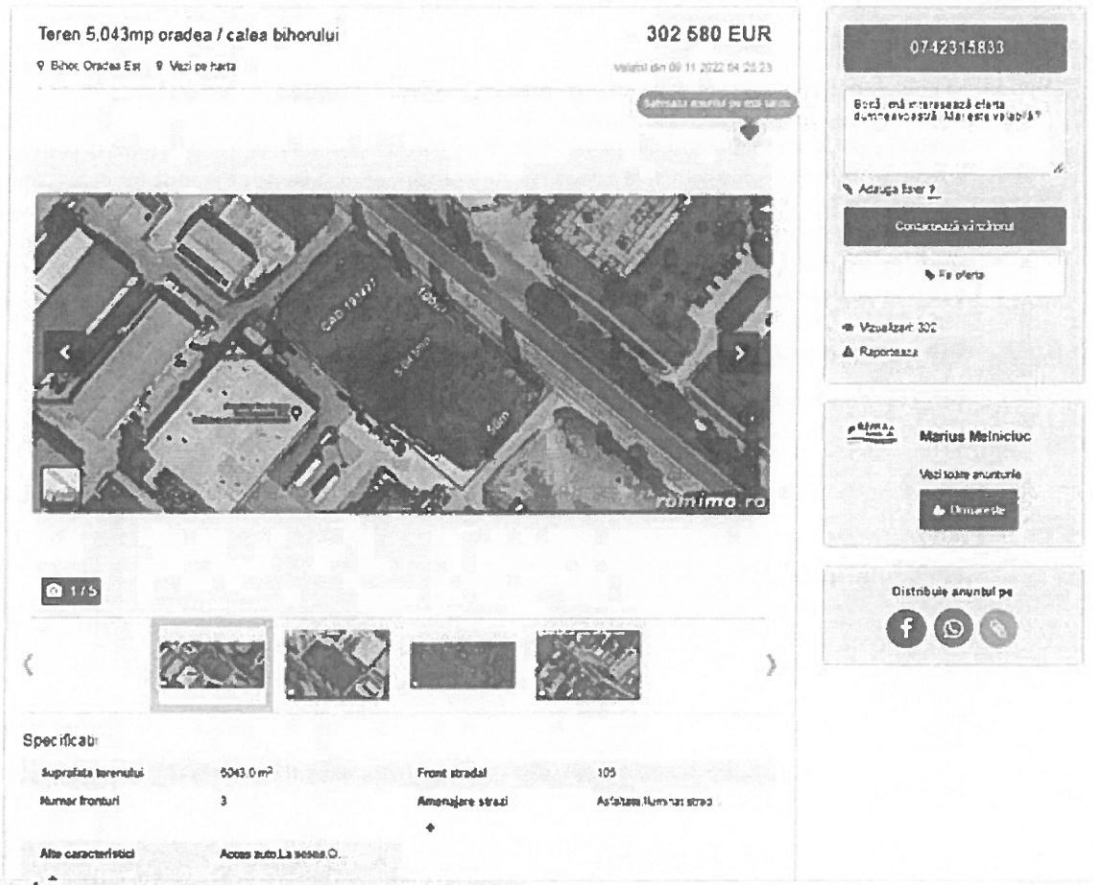
Vă invit la vizionare, iar pentru mai multe informaţii vă sunt la dispoziţie.

Mai putin ^

Particularitati

Infrastructura	**electricitate, canalizare, apa curenta**
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Securitate	**gard**
Imprejurimi	fara informatii

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



Descriere

Va oferim spre vanzare in exclusivitate, comision 0% la cumparator, teren cu suprafata totala de 5.043mp cu deschidere de 105m la Soseaua Calea Borsului.
Amplasat in cea mai cautata artera din Parcul Industrial 1 Oradea,
Langa H.Hssers, viza-vis de ANAF antifrauda, ATP Motors, Plexus si la 5 km de Varna Bors
Ideal pentru construirea unei hale pentru depozitare, productie, service auto, parcare sau mult altele.
Pentru mai multe informatii, va rog sa ma contactati
Va astept la vizionare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-5-043mp-oradea-calea-bihorului/5i08g55ii6857g8hei415h7hfe2f75ge.html

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	4.665	3.000	1.500	4.880
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		50,0	50,00	34,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,00	-5,00	-3,40
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,75	-6,75	-4,59
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	38,25	26,01
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
5	Conditii de vanzare (motivatia)	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
7	Conditii de piata	Jun-23	Jun-23	Jun-23	Jun-23
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
Ajustari specifice proprietatii					

8	**Localizarea**	Loc. Oradea, str. Beothy Odon nr.cad. 216058 jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, Str. Matei Corvin
	Cuantum ajustare %		-7%	-7%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-3,15	-3,15	3,06
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**41,85**	**41,85**	**33,66**
	Caracteristici fizice				
9	**Suprafata (mp)**	4.665	3.000	1.500	4.880
	Cuantum ajustare %		-5%	-10%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,09	-4,19	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 si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,0	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**	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**33,01**	**30,92**	**29,07**
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			**-5,24**	**-7,34**	**3,06**
Ajustare totala neta procentuala (%)			-11,7%	-16,3%	10,0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			**5,24**	**7,34**	**3,06**
Ajustare totala bruta procentuala (%)			11,7%	16,3%	10,0%
Numar de ajustari			2	2	1
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C -29 E/mp					
VALOAREA PROPUSA					
Valoare de piata	**135.285 €**	echivalent a			**670.824 lei**

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ -10% mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restrictii legale**

S-au aplicat ajustari negative de -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 comparabilele A si B, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila C, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai putin favorabila fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -5% pentru comparabila A si respectiv de -10% pentru comparabila B, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect.

- **Topografie**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare.

- **Acces**

Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de un acces similar proprietatii subiect;

- **Utilitati**

Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de utilitati similar proprietatii subiect;

- **Deschiderea la strada**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.

- **Categorie:**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane, similar proprietatii subiect;

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii



ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentaţia cadastrală

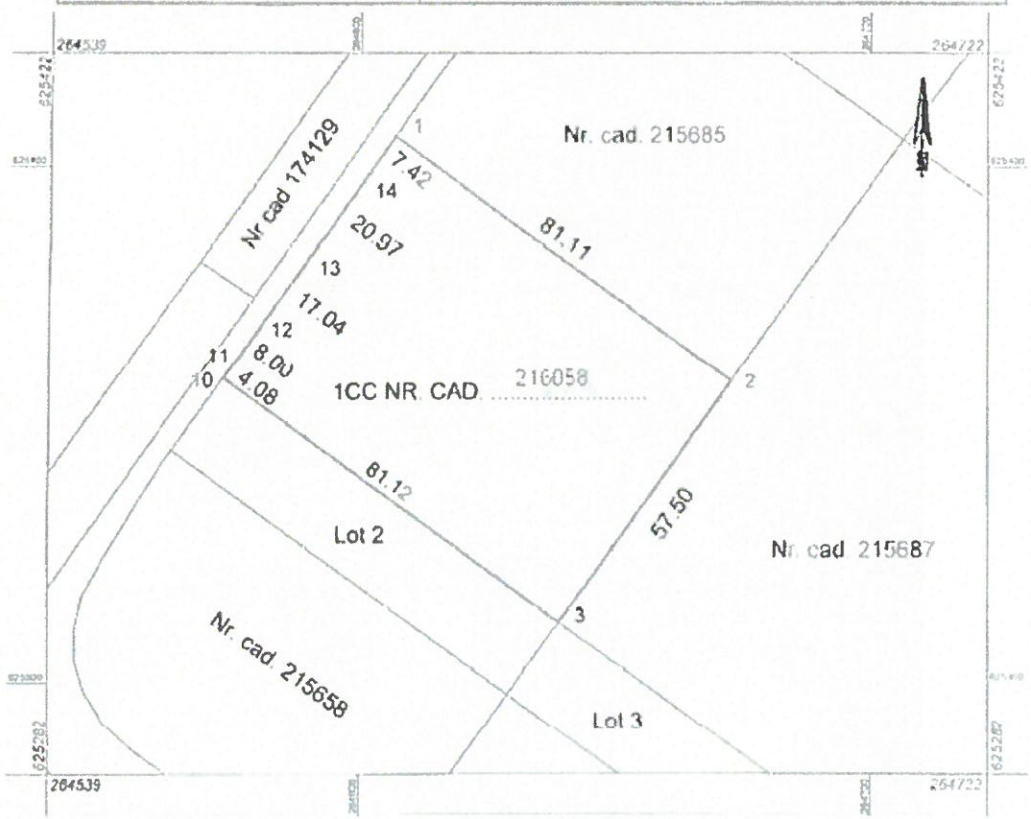
ANEXA NR. 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

INTRAVILAN

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului				
		Localitatea	Strada	Nr	Bloc	Apt
216053	4665	Oradea	Beothy Odon	5	-	-
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)				
		Oradea				



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	CC	4665	TEREN NEIMPREJMUIT
Total		4665	

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Sup. construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 4665 mp

Suprafaţa din act = 4665 mp

Executat S.C. TOPOGEOTEHNIS S.R.L. (ing.)
• VOICU-CORNEL OJOABA RB-II-m-1433

Data 09.06.2023

Inspector

Dorel Gheorghe Bar

Digitally signed by Dorel Gheorghe Bar
Date: 2023.06.14 12:25:03 +03'00'


PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III ORADEA
ORADEA EUROBUSINESS III INDUSTRIAL PARK
PARCELA PROPUSA
LEGENDA / LEGEND
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA
ORADEA LOCAL DEVELOPMENT AGENCY