



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 21.540 m.p., identificat cu nr. cadastral 206049, înscris în CF Nr. 206049 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății ROX DAVI 2007 S.R.L.

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08.2023;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 21.540 m.p., identificat cu nr. cadastral 206049, înscris în CF Nr. 206049 - Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății ROX DAVI 2007 S.R.L.;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 339741/ din data de 28.08.2023;

Analizând Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 339741/2 din data de 28.08.2023, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere Minuta Negocierii Directe din EBP II ORADEA înregistrată cu nr.1046/16.08.2023, prin care Comisia de Negociere a declarat câștigătoare oferta Societății ROX DAVI 2007 S.R.L.;

Luând în considerare faptul că bunul imobil constând în teren cu suprafața de 21.540 mp., înscris în C.F. nr. 206049 - Oradea, se află în proprietatea privată a Municipiului Oradea;

Ținând cont de Scrisoarea de Intenție a Societății ROX DAVI 2007 S.R.L., din data de 27.07.2023, înregistrată la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu nr. 948/28.07.2023;

Luând în considerare prevederile Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II ORADEA aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.418 din 24.07.2012, cu modificările și completările ulterioare;

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

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

Art.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 II ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA: teren în suprafață de 21.540 m.p., identificat cu număr cadastral 206049, înscris în C.F. nr. 206049 – Oradea, conform Anexei Nr.1., Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 36 EURO/mp, fără TVA.

Art.2. Aprobarea rezultatelor negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L., conform anexei reprezentate de Minuta nr.1046/16.08.2023.

Art.3. Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 21.540 m.p., identificat cu nr. cadastral 206049, înscris în CF Nr. 206049 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății ROX DAVI 2007 S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

Art.4. Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 21.540 m.p., la prețul de 40 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr. cadastral 206049, înscris în CF Nr. 206049 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, care este de 861.600 Euro (optsuteșazecișiumișasesute Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 34.464 Euro/an (treizecișipatruimișasesuteșazecișipatru Euro/an), fără TVA.

Art.5. Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către MUNICIPIUL ORADEA în favoarea Societății ROX DAVI 2007 S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 21.540 m.p. de sub nr. cadastral 206049, înscris în C.F. nr. 206049 – Oradea, conform Anexei nr.2.

Art.6. Aprobarea conținutului Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ Oradea S.A. și Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L., conform Anexei nr.3.

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

Art.8. Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, raportat la terenul în suprafață totală de 21.540 m.p. de sub nr. cadastral 206049, înscris în C.F. nr. 206049 – Oradea, să semneze Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexei Nr.3.

Art.9. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

Art. 9. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Societății ROX DAVI 2007 S.R.L., prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia-Mariana

Oradea, 31 august 2023
Nr. 696

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, 4 voturi „împotriva”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 206049 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

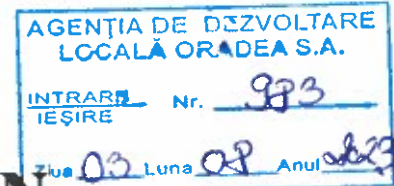
PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Iulie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, în incinta Eurobusiness Parc Oradea II, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 21.540 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea având nr.cad. 206049 în suprafața de 21.540 mp din proprietatea Municipiului Oradea.

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

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului încheiat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 21.540 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea având nr.cad. 206049 din proprietatea Municipiului Oradea.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții.
- Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9322 LEI, valabil la data de 28.07.2023.
- Data evaluării: 28.07.2023
- Data inspecției: 28.07.2023
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspecția, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George – evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața totală de 21.540 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea având nr.cad. 206049 în suprafața de 21.540 mp din proprietatea Municipiului Oradea, la:

3.824.625 LEI echivalent a 775.440 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9322 LEI, din data de 28.07.2023.

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1** Identificarea și competența evaluatorului
- I.2** Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3** Scopul evaluării
- I.4** Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5** Tipul valorii estimate
- I.6** Data evaluării
- I.7** Moneda raportului
- I.8** Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9** Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10** Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1** Ipoteze
 - I.10.2** Ipoteze speciale
- I.11** Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12** Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13** Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare

IV.2.3.1 Metoda comparației directe (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George

Parafa nr. 15389 – valabila 2023

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

Date de identificare ale evaluatorului:

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

CERTIFICARE

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

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

POPA LIVIU GEORGE
evaluator autorizat EPI, BM și EI
Membru Titular ANEVAR



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

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

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

I.3 Scopul evaluării

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

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 21.540 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea avand nr.cad. 206049 din proprietatea Municipiului Oradea.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

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

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

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

„**Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.”

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

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

I.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 28.07.2023.**

Data inspecției: 28.07.2023

Cursul valutar valabil la data evaluării este 4,9322 Lei/Euro.

Data redactării raportului: 02.08.2023

I.7 Moneda raportului

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

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea

Alte informații consultate:

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

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

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluării și terenul se evaluează sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili în Eurobusiness Parc Oradea II
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență următoarele activități:

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

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

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților

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

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

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

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate de către aceștia în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadru Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;
- d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;
- e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora și

desfășurării activității până la data finalizării investiției;

f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

g) să beneficieze de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele obligații:

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;

c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

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

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

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

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

- m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respective asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor; o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
- p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
- q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial.
- În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

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

- a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau al celorlalți rezidenți;
- b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
- c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
- e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;
- h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în

contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;

i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenților le revin, în principal, următoarele drepturi:

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;

c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;

d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan în suprafața de 21.540 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 20604 Oradea având nr.cad. 206049 din proprietatea Municipiului Oradea situat în Parcul Industrial Oradea II;

Proprietar: MUNICIPIUL ORADEA.

Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea

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

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

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea, proprietatea nu este grevată de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

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

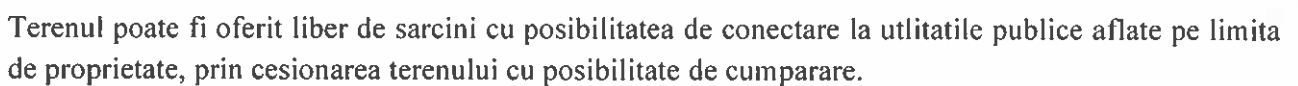
Aflat la aproximativ 10 km de Borș, cel mai mare punct de frontiera la granița de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între orașele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafață de 11.556 ha. Orașul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere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

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA II

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

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

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



14

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

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

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

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

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



Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Concluzie:

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

II.3 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 Thomas Alva Edison – strada pietruita ; Terenul intravilan are o suprafata de 33.792 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 208035 Oradea avand nr.cad. 208035 din proprietatea Municipiului Oradea, suprafata plana, forma usor neregulata, acoperit cu vegetatie.



➤ Utilități:

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

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața de 21.540 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea având nr.cad. 206049 din proprietatea Municipiului Oradea situat în Oradea, zona str. Thomas Alva Edison în incinta Eurobusiness Parc II, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 204688 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea având nr.cad. 206049 în suprafața de 21.540 mp, acoperit cu vegetație, topografie plană, formă ușor neregulată, cu front la str. Thomas Alva Edison.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 206049 este de 21.540 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 206049 Oradea. Forma terenului este dreptunghiulară, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;

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

- **potențialul de creștere a valorii prin comasare** – nu afectează terenul subiect, acesta corepunzând caracteristicilor solicitate de majoritatea cumpărătorilor de pe piața imobiliară, comasarea sau parcelarea acestuia neinfluențând potențialul de creștere al valorii;

- **terenul în exces și terenul în surplus** – nu afectează terenul subiect;

- **topografia** – suprafața terenului este plană, sistemul de drenaj natural este eficient datorită solului ușor nisipos;

- **rețelele de utilități** – rețele de utilități disponibile sunt: rețea de electricitate, rețea municipală de apă-canalizare, rețea de gaze naturale în zonă, internet, telefonie și cablu TV în zonă;

- **accesibilitatea** – terenul se află în plan secund față de principalele artere de circulație din zonă, nefiind afectată de trafic intens, trafic greu sau poluare realizată din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier din str. din str. Thomas Alva Edison, strada asfaltată.

- **mediu înconjurător** - clima în Oradea este determinată de Vânturile de Vest, fiind asadar o climă temperat continentală, cu o temperatură medie anuală de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistrează o medie de -1,7 °C. Precipitațiile înregistrează o medie anuală de 585,4 mm, destul de ridicată pentru o zonă de câmpie similară.

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

II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

Tipul pieței

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

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informației	Pret solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	40	8.500	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, zona Metro
2	Oferta	43	3.374	Loc. Oradea, zona str. Ogorului spre Cheri
3	Oferta	44	15.772	Loc. Oradea, str. Calea Aradului lângă aeroport
4	Oferta	45	8.000	Loc. Oradea, zona str. Ogorului spre Cheri
5	Oferta	48	8.632	Loc. Oradea, zona str. Ogorului
6	Oferta	50	6.000	Loc. Oradea, zona Cartier Grigorescu 2
7	Oferta	65	30.000	Loc. Oradea, str. Ogorului lângă Romstal

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3,4 și 5, deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietății subiect;

Analiza cererii

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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

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

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

Concluzii

- Activitatea curenta si tendințele pieței relevante (terenuri parcuri industriale):
- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
 - Dezechilibru ușor în favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai 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 proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

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

- permisibilă legal
- posibila fizic

- fezabilă financiar
- maxim productivă

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

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

IV.2.3 Abordări / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

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

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

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifică toate facilitățile, analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

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

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

Cea mai bună utilizare

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

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferele terenului" și nu invers.

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

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

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

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

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

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda 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 comparației directe** - este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. In aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii terenului subiect.
 - b. **Metoda extracției de pe piata** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimata prin metoda costului de inlocuire net.
 - c. **Metoda alocării** – este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localizări.
 - d. **Metoda reziduală** - poate fi utilizata în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie: teren, capital, forta de munca si management.
 - e. **Metoda capitalizării rentei funciare** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciara este este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/ arendare a terenului.
- Metoda parcelării si dezvoltării**– este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile, poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării.

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

Evaluatorul colectează datele despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active, identifică asemănările și deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informații în funcție de

relevanță și ajustează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect și abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

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

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

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

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

Amplasamentele care dispun de aceeași zonare cu proprietatea subiect sunt considerate ca fiind cele mai adecvate comparabile, dar dacă aceste comparabile nu sunt disponibile sau suficiente atunci se pot utiliza date pentru categorii similare, aplicându-se înainte ajustările necesare.

Unul dintre principalele obiective al analizei CMBU îl reprezintă chiar acesta, identificarea proprietăților comparabile. Acesta atenționează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație nu sunt legate de natura/ tipul acestora ci de optimizarea utilizării.

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

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

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

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

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

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, ca fiind de: **3.824.625 Lei echivalent a 775.440 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 21.540 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206049 Oradea avand nr.cad. 206049 din proprietatea Municipiului Oradea situat in incinta Eurobusiness Parc Oradea II, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

3.824.625 LEI echivalent a 775.440 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

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

2. Precizia

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

3. Cantitatea

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

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

3.824.625 LEI echivalent a 775.440 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9322 LEI, din data de 28.07.2023

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



ANEXE:

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

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe

ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

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



Portat 05 Iulie 2023

Teren situat pe str Ogorului .

48 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 8 630 m² Extensibil / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan situat pe str Ogorului la soseaua principala. Acest teren are doua fronturi de 34,6m la doua strazi ca si utilitati are curent, asfalt si in curand gaz. Conform PuZ -regim de construire deschis -functiuni predominante :activitati economice teritiare sau locuinte
-H total 25 P+5 +1 R
Terenul are o suprafata totala de 8650 mp .fiind o excelenta oportunitate de investitie .Zona este excelenta fiind in continua dezvoltare .

PRIVAT

Mihaela
Pe OLX din Iulie 2021
Act. pe 28 Iulie 2023

074 017 4537

Trimite mesaj

Vezi toate anunțurile acestui vânzător >

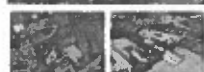
LOCALIZARE

Oradea, Bihor
la 17 km de tine

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu
Ai altă mai multe

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-situat-pe-str-ogorului-IDgOBTk.html>



Teren industrial, strada Ogorului

📍 Bihor (judet), Nufarul, Bihor (judet)

360 000 €

45 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimata:
10.591 RON /luna

Avans:
267.300 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de
credite](#)

 Codruța Pop
Agent
0758 049 477

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administrația acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Slovenia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

📌 Salvați anunțul

Prezentare generală

 Suprafață	8.000 m²	 Tip teren	Cere informații
 Împrejurimi	urban	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren cu destinație industrială, ușor accesibil din centura orașului Oradea.

Este situat la 50 m de sediul Făncușilor.

- utilități: curent electric

- front strada: 32 m

Pentru mai multe informații contactați :

0758 049477 sau 0722 700354

Particularități

Gard	nu
Facilități	electricitate
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	fără informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-strada-ogorului-IDw94O.html>

← Înapoi la listă Teren de Vânzare > Bihor > Oradea > GAMINVEST Teren industrial de vânzare, lângă Aeroport, Oradea, V26371



GAMINVEST Teren industrial de vânzare, lângă Aeroport, Oradea, V26371

Oradea, Bihor (județ)

693 968 €

44 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
20.416 RON /luna

Avans:
515.271 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvezi anunțul](#)

[Raportează](#)

Prezentare generală

Suprafață	15.772 m²	Tip teren	frontend.ad.table-inf...
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Mirko Gaminvest
Agenție
0743 984 745

+36 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLT Online Services S.R.L. (2016) [mai mult](#)

Agente imobiliare
SC Gaminvest SRL



Prezentare generală

 Suprafață	15.772 m²	 Tip teren	frontend.ad.table-Inf...
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

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

Terenul are o suprafata de 15.772 mp si beneficiaza de un front stradal de 56 m la drumul E671 care face legatura intre Oradea si Timisoara.

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

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

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

Pretul de vanzare este de 24 euro / mp + tva, negociabil.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

Particularități

Gard	nu
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-de-vanzare-langa-aeroport-oradea-v2637i-IDrwwl.html>

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



GAMINVEST - Teren de vanzare, zona Metro, Oradea V1528A

Bihor (judet), Tokai, Bihor (judet)

340 000 €
40 C/m²
[Propune un pret](#)

Rata estimata: 10.003 RON /luna
Avans: 252.450 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	8.500 m ²	Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Carol - Gaminvest
Agenție
0746 214 938

Nume*

Email*

+40 1 Numar de telefon

Alege mobilul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0/3000

Administratia imobiliară este SC GLS
Online Services SRL. Contact [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvează anunțul](#)

[Raportează](#)

Agent imobiliara
SC Gaminvest SRL



Gaminvest

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare cu exclusivitate un teren intravilan cu imob. in zona Metro, Oradea, Bihor. Terenul masoara 8500 mp si are front stradal 32 m.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-de-vanzare-zona-metro-oradea-v1528a-ID9IAv.html>

[Înapoi la listă](#) Teren de vânzare > Bihor > Oradea > Nicolae Grigorescu > GAMINVEST Teren industrial cu PUZ de vânzare zona Ogorului, Oradea



GAMINVEST Teren industrial cu PUZ de vânzare, zona Ogorului, Oradea

Bihor (județ), Nicolae Grigorescu, Bihor (județ)

145 082 €

43 €/m²

[Pregătește un pret](#)

Rata estimată:
4.268 RON /lună

Avans:
107.723 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	3.374 m²	Tip teren	altul
Împrejurimi	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Norbert - Gaminvest
Agenție
0748 149 960

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administrația acestor date este S.C. Dex Online Services S.R.L. (Sofia) [mai multe](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvează anunțul](#)

[Raportează](#)

Agente imobiliare
SC Gaminvest SRL

Gaminvest

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare un teren industrial in zona Ogorului, Oradea, judetul Bihor, V29458

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

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

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

Accesul la teren se face pe drum de pamant.

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

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

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	electricitate, canalizare, apa curenta

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



CARTIERUL GRIGORESCU 2
ORADEA

FIRMA

 **Avanta Imobiliare**
Pe OLX din ianuarie 2014
Activ pe 19 decembrie 2022

[074 017 7246](tel:0740177246) [Trimite mesaj](#)

[Mai multe anunțuri de acest tip în România](#)

LOCALIZARE

 **Oradea,**
Bihor



DETALII FIRMA

Nume firmă: Avanta Imobiliare
CUI: 1802940
Număr de telefon: +40740177246

[Arată mai multe](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă

[Încărate de consumator toate achizițiile pe care le faci](#)

[Arată mai multe](#)

Postat 08 decembrie 2022

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

[Favorit](#)

DESCRIERE

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

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

Cartierul are o suprafață totală de 400 000 mp.

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

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

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

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

Lățime : 27 metri pe 220 metri adâncime.

Terenul are fronturi stradale la 2 drumuri publice.

UTILITĂȚI:

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

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

ACCEPTĂM ȘI PLATA ÎN RATE.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-cartierul-grigorescu-2-oradea-6-000-m2-IDg6gjU.html>





Oradea, Calea Santandrei, vand teren 30.000 mp deshidere centura 55ml

1 950 000 €
65 €/m²
[Propune un preț](#)

Rata estimată: 57.368 RON /luna
Avans: 1.447.875 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	30.000 m ²	Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	urban	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Descriere

Proprietatea imobiliară este amplasată în județul Bihor, municipiul Oradea, Calea Santandrei nr. 20-26, „zona de sus”, la ieșirea spre Arad. Vecinatati: ROMSTAL ORADEA, REAL. 30.000 mp, cu deschidere de 55 ml la Calea Santandrei.

Particularități

Gard	nu
Facilități	fără informații

Gabriela Iovita
Agenție
0725 609 118

Nume*

Email*

+45 Număr de telefon

Alege motivul pentru contact*

Introduceți mesajul tău

8 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. Dix Online Services S.P.A. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvează anunțul](#)

[Raportează](#)

Agente imobiliară
DEZIM
725 afișează numărul
România, București (județul)
[Vezi toate ofertele](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oradea-calea-santandrei-vand-teren-30-000-mp-deshidere-centura-55ml-IDICG.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	21.540	8.632	8.000	15.772
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		48,0	45,00	44,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4,80	-4,50	-4,40
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	40,50	39,60
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	40,50	39,60
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuquantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-6,48	-6,08	-5,94
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		36,72	34,43	33,66
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	40,50	39,60
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	40,50	39,60
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	40,50	39,60
7	Conditii de piata	Jul-23	Jul-23	Jul-23	Jul-23
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	40,50	39,60
Ajustari specifice proprietatii					

8	Localizarea	Loc. Oradea, nr.cad. 206049 Oradea, jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	Loc. Oradea, zona str. Ogorului spre Cheriu	Loc. Oradea, vizavi de aeroport
	Quantum ajustare %		0%	3%	7%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	1,22	2,77
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		43,20	41,72	42,37
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	21.540	8.632	8.000	15.772
	Quantum ajustare %		-7%	-7%	-3%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-3,02	-2,92	-1,27
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa- canalizare, gaz in zona	curent electric, apa	curent electric	en.el, apa-canal
	Quantum ajustare %		5%	7%	3%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		2,2	2,9	1,3
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35,86	35,64	36,43
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			-0,86	1,22	2,77
Ajustare totala neta procentuala (%)			-2,0%	3,0%	7,0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5,18	7,06	5,31
Ajustare totala bruta procentuala (%)			12,0%	17,4%	13,4%
Numar de ajustari			2	3	3
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A -36 E/mp					
VALOAREA PROPUASA					
Valoare de piata		775.440 €	echivalent a		3.824.625 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restrictii legale**

S-au aplicat ajustari negative de -15% pentru toate comparabilele, deoarece acestea sunt libere, fara restrictii legale, iar proprietatea subiect are restrictia legala de a fi utilizata doar conform regulamentului parcului industrial Eurobusiness Parc Oradea II.

- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similar datorita surselor de finantare: surse proprii sau impreumutur (credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumpararea in rate, leasing imobiliar). Proprietatile au aceleasi surse de finantare, rezulta ca nu se aplica nicio ajustare.

- **Conditii de vanzare**

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona proprietatea. Toate comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesara o ajustare.

- **Conditii de piata**

Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca ofertele sunt valabile la data evaluarii;

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari pozitive de 3% pentru comparabila B si respectiv de 7% pentru comparabila C, deoarece acestea sunt situate in zone mai putin favorabile fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -7% pentru comparabilele A si B si respectiv de -3% pentru comparabila C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect.

- **Topografie**

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

- **Acces**

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

- **Utilitati**

S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabila A, de 7% pentru comparabila B si respectiv de 3% pentru comparabila C, deoarece acestea dispun de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect;

- **Deschiderea la strada**

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

- **Categorie:**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane de tip industrial/comercial, similar proprietatii subiect;

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii





ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206049 Oradea

Nr. cerere	141908
Ziua	11
Luna	12
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206049	21.540	teren neîmprejmuit; TEREN NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
141908 / 11/12/2019		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut 6441, din 11/12/2019 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA; Act Administrativ nr. 119292, din 18/10/2019 emis de BCPI ORADEA; Act Administrativ nr. 119292, din 18/10/2019 emis de BCPI ORADEA;		
B1	Se înființează cartea funciară 206049 a imobilului cu numărul cadastral 206049/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 204668 înscris în cartea funciară 204668;	A1
Act Administrativ nr. P.A.D.Nr.49712, din 09/05/2019 emis de OCPI BH ORADEA;		
B2	Se înființează cartea funciară 204668 a imobilului cu numărul cadastral 204668/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 203257 înscris în cartea funciară 203257; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 204668/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 59689 din 03/06/2019;	A1
Act Administrativ nr. 520, din 28/07/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Oradea;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L. 213/1998, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA, proprietate pnvata OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 204668/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 59689 din 03/06/2019; pozitie transcrisa din CF 203257/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 141122 din 10/12/2018; pozitie transcrisa din CF 199191/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 78086 din 11/08/2017; pozitie transcrisa din CF 192880/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 69491 din 08/08/2016;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

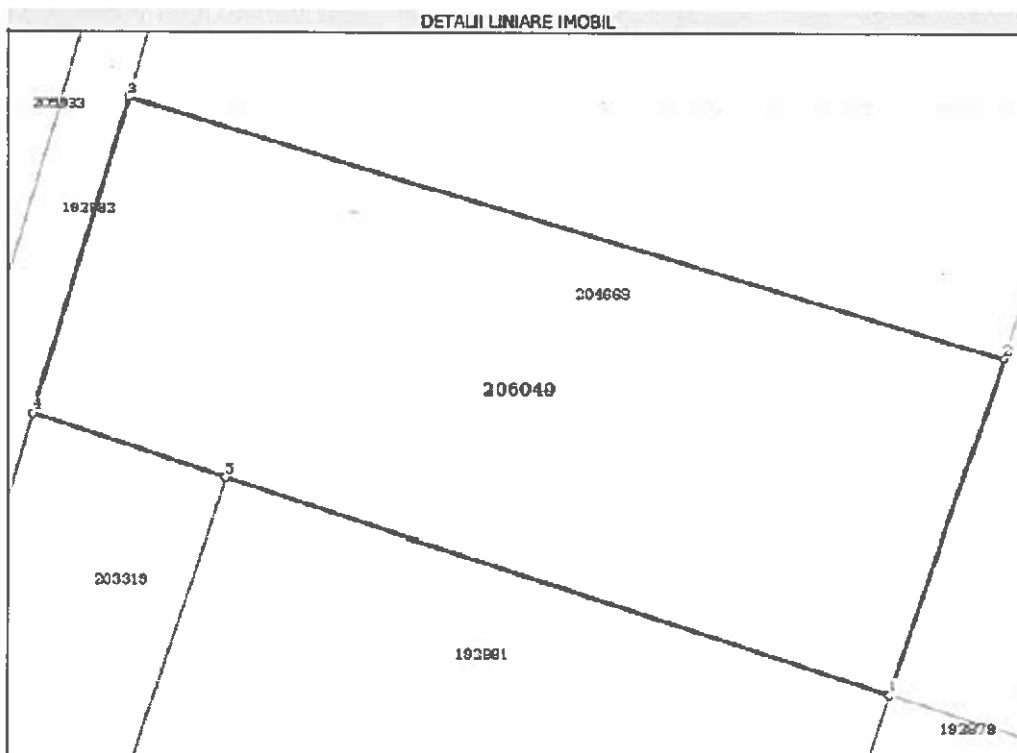
Carte Funciară Nr. 206049 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
206049	21.540	TEREN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	21.540	-	-	-	TEREN NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	93.976
2	3	238.859
3	4	87.374
4	5	53.265
5	1	183.074

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

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

Carte Funciară Nr. 206049 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.76580/11-12-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

16-12-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LOREDANA CRINA POP

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L., cu sediul în sat Oșorhei, Comuna Oșorhei, nr.513/A, cod poștal 417360, județul Bihor, telefon 0745/333430, Fax: 0259/430240, e-mail: roxdavi2007office@gmail.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J5/2374/2007, CUI RO22433137, cont bancar nr. RO25INGB0000999905225657 deschis la ING Bank N.V. Amsterdam – Sucursala București, reprezentată de dl Nicolae Daniel și dl Gherlan Viorel Valeriu, cu funcția de Administratori, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 21.540 mp, situat în mun. Oradea, str. Thomas Alva Edison, județul Bihor, identificat cu nr. **cad. 206049**, înscris în **C.F. nr. 206049 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA**.

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

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

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)

- de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de maximum 5 ani, cel târziu până la data de, inclusiv.

- de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

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

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

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **861.600 Euro** (opt sute și aizeci și un mii șase sute Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 34.464 Euro/an (treizeci și patru mii patru sute și aizeci și patru Euro/an), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

(4) Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința vânzătorului de către cumpărător, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante, pe cheltuiala cumpărătorului și printr-un raport REVISAL care va certifica numărul de angajați.

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

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

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

(8) Contravaloarea plăților anticipate încasate pentru terenurile proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA de la rezidenți după finalizarea construcțiilor edificate reprezentând diferența dintre valoarea ofertată și ratele plătite până la data finalizării construcției se va încasa integral de către MUNICIPIUL ORADEA în calitate de proprietar prin emiterea de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a unei facturi către rezidentul-cumpărător și a MUNICIPIULUI ORADEA către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI

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

Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de ambele părți.

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

Art.4.2. Municipiul Oradea își exprimă acordul ca Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

- (1) dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;
- (2) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul “Sarcină” va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.7.);
- (3) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;
- (4) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
- (5) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii prevăzute de art. 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 prețului în rate și rezerva proprietății;

- a dreptului de preempțiune în favoarea Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II 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, Cumpărător și Administratorul Parcului Industrial EUROBUSINESS Oradea, Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile Vânzătorului

Art.6.8. Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din acest contract asupra succesorilor de drept; aceasta explicit și în scris cu obligația de a transfera angajamentele asupra succesorilor de drept.

Art.6.9. După achitarea ultimei rate sau după plata anticipată a ratelor, Vânzătorul în favoarea căreia s-a notat în Cartea Funciară vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului

în rate și rezerva proprietății, va da o declarație notarială autentică prin care acesta confirmă stingerea obligației de plată a prețului și îndeplinirea angajamentelor asumate de Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. conform art.2.2., pe care notarul o va comunica la cartea funciară (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară). În baza acestei declarații autentice, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de carte funciară competent va întabula dreptul de proprietate al cumpărătorului Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate în situația în care CUMPĂRĂTORUL nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu și-a îndeplinit obligația corelativă de încadrare în termenul de maximum 5 ani, de la semnarea Contractului de Vânzare – Cumpărare de realizare a investiției și angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligațiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate legală, conform art.1399 și următoarele din Codul Civil.

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

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

Art.8.2. Rezolvirea de plin drept, dovedită exclusiv prin procedura de comunicare a notificării de la art. 8.1. conduce la radierea de îndată a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, notat în Cartea Funciară și restabilirea situației din Cartea Funciară anterioară, în favoarea vânzătorului.

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare, sunt edificate construcții:

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

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

și taxele pentru transferul de proprietate imobiliară.

Art.11.2. În cazul rezolvirii, prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, conform prevederilor de la Art.8.1. și Art.8.2., cumpărătorul suportă costurile rezolvirii și radierii în integralitatea lor.

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

**VÂNZĂTOR,
MUNICIPIUL ORADEA**
reprezentată prin
PRIMAR

BIRTA FLORIN – ALIN
al cărui drept de semnătură
a fost delegat, în temeiul
Dispoziției nr. 1536/30.09.5022
secretarului general EUGENIA BORBEI

**CUMPĂRĂTOR,
ROX DAVI 2007 S.R.L.**
prin administratori

GHERLAN VIOREL VALERIU

NICOLAE DANIEL

Director executiv adjunct
DIRECȚIA ECONOMICĂ
IACOB SORIN-GABRIEL

Director executiv
DIRECȚIA JURIDICĂ
MARC OLTEA-DIANA

CONTROL FINANCIAR-PREVENTIV
GHERGHELES LAURA-NATALIA

Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 696 din 31.08.2023

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR..... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. **MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,
- 1.2. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
- și
- 1.3. **Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L.**, cu sediul în sat Oșorhei, Comuna Oșorhei, nr.513/A, cod poștal 417360, județul Bihor, telefon 0745/333430, Fax: 0259/430240, e-mail: roxdavi2007office@gmail.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2374/2007, CUI RO22433137, cont bancar nr. RO25INGB0000999905225657 deschis la ING Bank N.V. Amsterdam – Sucursala București, reprezentată de dl Nicolae Daniel și dl Gherlan Viorel Valeriu, cu funcția de Administratori, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 60,79 hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea Municipiului Oradea;
- Municipiul Oradea este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat Contractul de Administrare nr.68518/18.04.2012 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.177/2012, modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.579/29.09.2015;
- În baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **Activităților de consultanță pentru afaceri și management** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea **activităților sale de fabricare și îmbuteliere băuturi răcoritoare/depozit logistic/birouri** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **”Construcțiile”**) și (ii) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;

- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** conform Minutei Nr.1046 /16.08.2023;
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.....;
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: **Contractul autenticat sub nr...../..... de**, prin care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat în baza Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013, prin Hotărârea nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr.933/26.10.2017, prin Hotărârea nr.321/27.03.2018 prin Hotărârea nr.30/30.01.2019, prin Hotărârea nr.608/14.08.2020, prin Hotărârea nr.916/26.11.2020, prin Hotărârea nr.913/26.11.2021, prin Hotărârea nr.23/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.833/29.09.2022 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În 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 administrarea ADLO, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Thomas Alva Edison, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 21.540 (douăzecișiumiicincisutepatruzeci) metri pătrați;
- Număr cadastral: **206049**
- Număr de carte funciară: **206049**

Cartea Funciară nr. **206049** - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

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

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

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

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

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

2.9. Prin “**Infrastructură Exclusivă**” părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior -

se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe 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 ani (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 dreptul de administrare asupra Terenurilor (“Unității”) și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

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

4.1.3. Terenul **nu** face și nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau al vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.

4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie și nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ.

4.1.5. Terenul **nu** este grevat de nicio sarcină (inclusiv, fără a se limita la ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea vreunei terțe persoane.

4.1.6. Terenul **nu** este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii sau al altui interes public.

4.1.7. Terenul **nu** prezintă niciun fel de contaminare care să contravină regulilor în vigoare de ocrotire a mediului înconjurător.

4.1.8. Terenul, conform avizelor operatorilor de rețele de utilități din zonă, este liber de orice obstacole ascunse, care ar putea împiedica **Rezidentul** să realizeze **Proiectul** propus, incluzând dar nelimitându-se la canale colectoare, canalizări, țevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire și orice alte tipuri de conducte.

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 315/2015 (**Anexa nr.9**).

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

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

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul “**Legi**” este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe

de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.

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

4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.

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

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

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

4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

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

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

4.2.5. Societatea **ROX DAVI 2007 S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Minutei nr. 1046/16.08.2023.**

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

4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

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

împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

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

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

4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență 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 21.540 m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.

5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administrare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

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

5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008

BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea

RO84BTRL00501202P80178xx

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

E contact@adlo.ro

T +4(0) 0359.889.389

F +4(0) 0259.408.863

W www.adlo.ro

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

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- 6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.
- 6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.
- 6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.
- Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.
- Respectivele Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
- 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.
- 6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.
- 6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

- 7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în

starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele Unității la locațiile specificate și să plătească, la scadență, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizați, toate în concordanță cu necesitățile exprese ale Rezidentului.

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

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

7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare - Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unității -

un nou contract de administrare și de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.

7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art.

7.1.18. de mai sus, atrage după sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și poate duce la pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

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

7.2. **Administratorul are următoarele obligații:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.

7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.

7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

- a) Administratorul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării scrise trimise de către Rezident, prin care este semnalată încălcarea sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;

b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;

c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în care Rezidentul își încetează activitatea în Parcul Industrial, ca urmare a încetării Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății sau pentru orice alt motiv și nu a dobândit până la acea dată dreptul de proprietate asupra Unității.

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

11.4. Niciuna din părți nu va fi ținută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

12.2. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, inițial prin discuții directe.

12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.

13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.

13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
S.R.L.
LOCALĂ ORADEA S.A.
În atenția: Silaghi Teodora Alina
Daniel

Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oșorhei,
Oradea, Județul Bihor
Bihor
Fax: 0259/408.863
0259/430240
E-mail: contact@adlo.ro
roxdavi2007office@gmail.com

Către
Societatea ROX DAVI 2007

În atenția: Nicolae

Gherlan Viorel Valeriu
Adresa: Sat Oșorhei, Comuna

Nr.513/A, Județul

Fax:

E-mail:

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)

**PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN**

REZIDENT,

**Soc. ROX DAVI 2007 S.R.L.
Administratori
NICOLAE DANIEL**

GHERLAN VIOREL VALERIU

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

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

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

Nr.înreg. 1046 din 16.08.2023

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



MINUTA

Încheiată astăzi, 16.08.2023, ora 10:00, cu prilejul negocierii directe desfășurate între
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și
Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L.

Membrii Comisiei formate din domnul Eduard Florea, domnul Lucian Popa și doamna Silaghi Teodora Alina s-au întâlnit astăzi, 16.08.2023, ora 10:00, cu mandatarii Societății ROX DAVI 2007 S.R.L. – domnul Daniel Nicolae și domnul Gherlan Viorel Valeriu, conform actelor de împuternicire anexate prezentei.

Convocarea Comisiei a fost realizată prin Adresa nr.978/03.08.2023, în baza **Scrisorii de intenție nr. 948/28.07.2023**, din care rezultă interesul ferm din partea Societății ROX DAVI 2007 S.R.L. de a realiza în Parcul Industrial EUROBUSINESS II o nouă investiție în valoare de cel puțin **5,75 milioane Euro**.

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

I. Referitor la investiția pe care Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. propune să o realizeze pe parcela de teren din Parcul Industrial EUROBUSINESS II (situată în Oradea, Strada Thomas Alva Edison și aflat în proprietatea Municipiului Oradea):

Mandatarul Societății ROX DAVI 2007 S.R.L., domnul Daniel Nicolae, a prezentat în detaliu Proiectul pe care viitorul rezident urmează să-l realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness II și care constă în **construirea unei clădiri în suprafață totală de aproximativ 4.500 mp. constând în fabrica de imbuteliat bauturi racoritoare/depozit logistic/birouri.**

Suprafața totală de teren pe care Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. își va dezvolta Proiectul este de 21.540 m.p., identificat cu nr. cad. 206049 Oradea.

Valoarea totală a investiției asumate este de **5.750.000 (cincimilioanesaptesutecincizecimii) Euro, fără T.V.A.**

Numărul locurilor de muncă care vor fi create în urma finalizării investiției în Parcul Industrial EUROBUSINESS II va fi de minimum 13 locuri de muncă ce vor fi realizate etapizat direct până în anul 2028 de către viitorii rezidenți care vor exploata clădirea/clădirile.

Derularea investiției se va desfășura etapizat și este de **60 (saizeci) luni** calculată de la data semnării contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății al cărui obiect va consta în dreptul de folosință asupra terenului în suprafață totală de 21.540 m.p. și asupra infrastructurii Parcului Industrial EUROBUSINESS II.

În schimbul constituirii dreptului de folosință asupra terenului, Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. avansează prețul minim în valoare de 36,00 Euro/m.p./25 ani, respectiv de 1,44 Euro/m.p./an.

Membrii Comisiei precizează că, în cazul altor rezidenți care au negociat pentru parcele aflate în proprietatea ADLO S.A., prețul ofertat a fost peste cel minim (cu titlu exemplificativ 45,00 Euro).

În schimbul constituirii dreptului de folosință, Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. avansează prețul minim în valoare de 40,00 Euro/m.p./25 ani, respectiv de 1,6 Euro/m.p./an, preț acceptat în final de către Comisia de negociere.

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

După realizarea 100% din valoarea investiției asumată, Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. va avea posibilitatea de a achita anticipat ratele terenului aflat în folosință exclusivă, cu aprobarea prealabilă a vânzării de către Consiliul Local al Municipiului Oradea.

Prin *“investiție”* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate și utilizate de către Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. în desfășurarea activității pentru care este autorizată (conform planului de situație anexat), *fiind exceptate în mod expres platformele betonate.*

Constatarea realizării de 100% a investiției asumate revine administrației Parcului Industrial, pe baza sesizării scrise prelabile din partea rezidentului care îndeplinește această condiție.

Realizarea în proporție de 100% din valoarea investiției asumate este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prelabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de minimum 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a achita anticipat terenul. **Municipiul Oradea în calitate de proprietar va menține rezerva proprietății până când societatea va face dovada finalizării în proporție de 100% a investiției și a angajării personalului asumat.**

II. Relativ la proiectele de contracte (contract de administrare și de prestări servicii conexe și contract de vânzare cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății) care vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Pe toată durata contractului, Societatea ADLO S.A. beneficiază de dreptul de preempțiune raportat la construcție, drept care se va extinde și asupra terenului în momentul dobândirii dreptului de proprietate deplin după îndeplinirea angajamentelor.

Părțile agreează ca cel târziu până la data data de 31 octombrie 2023 să fie finalizate și transmise proiectul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și proiectul Contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății urmând ca forma finală a acestora să fie supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.

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

Ținând cont de prerogativele Consiliului Local al Municipiului Oradea,

Proiectele de contracte vor fi întocmite de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., vor include termenii și condițiile propuse prin prezenta Minută și a angajamentelor ferme asumate de Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea.

De asemenea, vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea rezultatele negocierilor de astăzi (inclusiv prezenta Minută), urmând ca semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și a Contractului de vânzare cumpărare cu plata în rate și rezerva proprietății să aibă loc numai după aprobarea de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE ORADEA SA a rezultatelor negocierii directe de astăzi, a conținutului contractelor și a încheierii acestora, în baza propunerilor înaintate de Consiliul de Administrație și cu respectarea prevederilor cuprinse în Legea nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II și în Actul Constitutiv al Societății-Administrator.

III. Referitor la acordarea facilităților fiscale aplicabile parcurilor industriale

Comisia îl informează pe mandatarul Societății ROX DAVI 2007 S.R.L. că, pe durata desfășurării în Parcul Industrial Eurobusiness II a activităților pentru care Societatea este autorizată și care se încadrează în profilul de activitate al parcurilor industriale, viitorul rezident are dreptul de a beneficia, din partea furnizorului legal de ajutor, de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.227/2015 și în legislația relevantă, inclusiv în hotărârile Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, viitorul rezident va fi obligat să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, Municipiul Oradea - Primăria Municipiului Oradea documentația necesară, în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

Drept pentru care s-a încheiat și s-a semnat prezenta Minută în 2 (două) exemplare originale, la care sunt anexate Scrisoarea de intenție nr. 948/28.07.2023, Angajamentul privind investiția, Angajamentul privind personalul angajat, Declarația privind problemele de mediu, Hotararea AGA nr. 250/14.08.2023 a Societății ROX DAVI 2007 S.R.L., Certificatul de înmatriculare al Societății ROX DAVI 2007 S.R.L., Actul Constitutiv al Societății ROX DAVI 2007 S.R.L., Certificatul constatator nr. 894378/14.08.2023, Certificatul de atestare fiscală din data de 10.08.2023, Bilanturile contabile pe ultimii trei ani și Cazierile judiciare, documente necesare în vederea negocierii termenilor și condițiilor în care vor fi încheiate cu Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L. contractele având ca obiect cesionarea dreptului de folosință asupra terenului (unității) situate în Parcul Industrial Eurobusiness II.

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

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

Domnul Eduard FLOREA _____

Domnul Cristian POPESCU (membru supleant) _____

Doamna Teodora Alina SILAGHI _____

Societatea ROX DAVI 2007 S.R.L.:

Domnul Daniel NICOLAE _____

Domnul Viorel Valeriu GHERLAN _____

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008

BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea

RO84BTRL00501202P80178xx

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



Am primit 4 exemplare 16.08.2023