



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 26 octombrie 2023 (prima convocare) și în data de 27 octombrie 2023 (a doua convocare)

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.10.2023

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 26 octombrie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 27 octombrie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei nr. 1.429 din 20.10.2023,

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 409.401 din 20.10.2023

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 409.404 din 20.10.2023 întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestiune și Datorie Publică prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 31/1990 *privind societățile*,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

Art. 1. Se mandatează reprezentanții Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 26 octombrie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 27 octombrie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică cu :

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia-Mariana

Oradea, 26 octombrie 2023

Nr. 870

Hotărârea a fost adoptată cu 18 voturi „pentru”, 8 voturi „abținere” și 1 vot neparticipare

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 26.10.2023, ORA 15,30

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



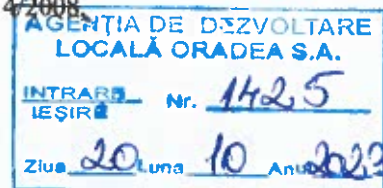
**CONVOCATORUL ADUNĂRII GENERALE EXTRAORDINARE A ACȚIONARILOR
Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**

(Convocatorul)

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

Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

Capital social subscris și vărsat de 21.282.088 Lei



În atenția : CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA

CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - supleant

Domnului LIVIU ANDRICA

Domnișoarei POP COMAN IOANA - supleant

Domnului GAL CĂLIN - GRAȚIAN

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

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

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

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

Ținând cont de Decizia nr.110/20.10.2023 adoptată de către Consiliul de Administrație, Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acționarilor Societății (AGEA) pentru data de 26 octombrie 2023 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societății situat în Oradea,

strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.09.2023 (data de referință) pot participa la AGEA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGEA.

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

I. 1) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafață de 4.665 m.p., identificat cu număr cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 29 EURO/mp, fără TVA.

(2) Aprobarea rezultatelor Licităției Deschise din data de 18.09.2023, ora 14:00, privind Parcela P25, NR.CAD 216058 (4.665 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform anexei reprezentate de Raportul Procedurii de Licităție din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.1287/25.09.2023.

(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.665 m.p., identificat cu nr.cadastral 216058, înscris în CF Nr. 216058 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății CASA COSTA S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

(4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 4.665 m.p., la prețul de 38 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 216058, înscris în CF Nr. 216058 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 177.270 Euro (osutășaptezecișisaptemiidouășuteșaptezeci Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 7.090,8 Euro/an (șaptemiinouăzecivirgulăopt Euro/an), fără TVA.

(5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societății CASA COSTA S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 4.665 m.p. de sub nr. cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, conform Anexei nr.2.

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

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

(8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS III, raportat la terenul în suprafață totală de 4.665 m.p. de sub nr. cadastral 216058, înscris în C.F. nr. 216058 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr.2 – nr.3.

2) 1) Aprobarea completării Actului Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în sensul introducerii următoarelor obiecte secundare de activitate:

“5221 - Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre
5229 - Alte activități anexe transporturilor”

2) Aprobarea modificării Articolului 6 – Obiectul de activitate al Societății – Aliniatul 6.2. Societatea are ca obiecte secundare de activitate, în sensul introducerii următoarelor obiecte secundare de activitate:

“5221 - Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre
5229 - Alte activități anexe transporturilor”

3) Aprobarea formei actualizate a Actului Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., conform Anexei Nr.1 care face parte integrantă din prezentul Convocator.

4) Aprobarea mandatării doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății, să efectueze la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor toate demersurile legale necesare și să semneze toate documentele care se impun în acest sens.

5) Aprobarea împuternicirii domnului Hebrășean Sebastian Gabriel, în calitate de consilier juridic, în vederea efectuării tuturor demersurilor legale necesare înregistrării în Registrul Comerțului a modificărilor intervenite în Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (modificat, completat și actualizat conform Anexei nr.1).

3) (1) Aprobarea majorării capitalului social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., prin aducerea de către Municipiul Oradea a aportului în numerar în sumă de 7.002.038 Lei, în schimbul emiterii unui număr de 2182 (douămiișutăoptzecișidoi) acțiuni cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouășutenouă) Lei fiecare.

(2) În urma înregistrării în evidențele contabile ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., a aportului în numerar în sumă de 7.002.038 Lei, se majorează de la valoarea de 21.282.088 (douăzecișiumilioanedouășuteoptzecișidouămiișutăoptzecișiopt) Lei la valoarea totală de 28.284.126 (douăzecișioptmilioanedouășuteoptzecișipatrumiișutădouăzecișisase) Lei, integral subscris și vărsat, din care 12.886.248,77 Lei reprezentând aport în numerar și 15.397.877,23 Lei reprezentând aport în natură.

(3) Capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în valoare totală de 28.284.126 Lei, integral subscris și vărsat, este divizat în 8814 (optmiișutepaisprezece) acțiuni emise în formă dematerializată, numerotate de la 1 la 8814 inclusiv, nominative, cu drept de vot, cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouășutenouă) Lei fiecare, reprezentând 100% din capitalul social.

(4) Structura acționariatului Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și participarea acționarilor la beneficii și pierderi sunt următoarele:

a) MUNICIPIUL ORADEA, reprezentat de Consiliul Local al Municipiului Oradea, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr.1, CIF 4230487, deține 8804 (optmiișutepatru) acțiuni numerotate de la 1 la 8804 inclusiv, cu o valoare nominală totală de 28.252.036 (douăzecișioptmilioanedouășutecincizecișidouămiișutătreizecișisase) Lei, din care 12.854.158,77 Lei aport în numerar și 15.397.877,23 Lei aport în natură reprezentat de bunurile imobile constând în teren suprafață de 8.760 m.p. (identificat cu număr cadastral 164179 și înscris în Cartea Funciară nr.164179 – Oradea), în teren în suprafață de 5.532 mp (identificat cu număr cadastral 193035 – Oradea), în teren în suprafață de 9.135 mp (identificat cu număr cadastral 193036 – Oradea),

în teren în suprafață de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193037 – Oradea), în teren în suprafață de 6.216 mp (identificat cu număr cadastral 193038 – Oradea), în teren în suprafață de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193039 – Oradea), în teren în suprafață de 6.354 mp (identificat cu număr cadastral 193040 – Oradea), în teren în suprafață de 548 mp (identificat cu număr cadastral 193673 – Oradea), în teren în suprafață de 73.241 mp (identificat cu număr cadastral 193674 – Oradea), în teren în suprafață de 9.274 mp (identificat cu număr cadastral 193675 – Oradea), în teren în suprafață de 1.424 mp (identificat cu număr cadastral 193042 – Oradea), în teren în suprafață de 13.058 mp (identificat cu număr cadastral 193102 – Oradea), în teren în suprafață de 11.395 mp (identificat cu număr cadastral 195114 – Oradea), în teren în suprafață de 3.826 mp identificat cu număr cadastral 195115 – Oradea), în teren în suprafață de 8.712 mp identificat cu număr cadastral 195116 – Oradea), în teren în suprafață de 766 mp (identificat cu număr cadastral 193104 – Oradea), în teren în suprafață de 7.417 mp (identificat cu număr cadastral 195110 – Oradea), în teren în suprafață de 165 mp identificat cu număr cadastral 195111 – Oradea), în teren în suprafață de 1.092 mp identificat cu număr cadastral 195112 – Oradea), în teren în suprafață de 26.546 m.p. (identificat cu număr cadastral 192881 și înscris în C.F. nr. 192881 – Oradea), în teren în suprafață de 17.537 m.p. (identificat cu număr cadastral 192878 și înscris în C.F. nr. 192878 – Oradea), în teren în suprafață de 5.209 m.p. (identificat cu număr cadastral 163292 și înscris în C.F. nr. 163292 – Oradea), în teren în suprafață de 20.098 m.p. (identificat cu număr cadastral 193678 – Oradea), în teren în suprafață de 78.205 m.p. (identificat cu număr cadastral 194634 și înscris în C.F. nr. 194634 – Oradea), în teren în suprafață de 58.531 m.p. (identificat cu număr cadastral 187995 și înscris în C.F. nr. 187995 – Oradea), în teren în suprafață de 97.608 m.p. (identificat cu număr cadastral 203287 și înscris în C.F. nr. 203287 – Oradea) și în teren în suprafață de 10.160 m.p. (identificat cu număr cadastral 203319 și înscris în C.F. nr. 203319 – Oradea) reprezentând 99,886544% din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi;

b) Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea, cu sediul social în Municipiul Oradea, strada Gheorghe Dima, nr.5, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J05/1/1995, având C.U.I. RO7997507, deține 5 (cinci) acțiuni numerotate de la 8805 la 8809 inclusiv, cu o valoare nominală totală de 16.045 (șaisprezecemii patruzeci și cinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar reprezentând 0,056728 % din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.

c) JUDEȚUL BIHOR, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având C.I.F. 4244997, deține 5 (cinci) acțiuni numerotate de la 8810 la 8814 inclusiv, cu o valoare nominală totală de 16.045 (șaisprezecemii patruzeci și cinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar reprezentând 0,056728 % din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.

(5) Aprobarea modificării Articolului 7 – Capitalul social, în sensul introducerii prevederii că, în urma îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară și a înregistrării în evidențele contabile ale Societății a aporturilor în natură și în numerar, descrise conform punctului 7, capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. este în valoare totală de 28.284.126 Lei, integral subscris și vărsat, din care 15.397.877,23 Lei aport în natură și 12.886.248,77 Lei aport în numerar.

(6) Aprobarea formei actualizate a Actului Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., conform Anexei nr.1 care va face parte integrantă din hotărâre.

(7) Aprobarea mandatării doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății, să efectueze la biroul notarial și la Oficiul de Cadastru și de Publicitate Imobiliară Bihor toate demersurile legale necesare în vederea finalizării procedurii de publicitate imobiliară, precum și să semneze toate documentele care se impun în aceste sens.

(8) Aprobarea mandatării doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societății, să efectueze la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor toate demersurile legale necesare și să semneze toate documentele care se impun în acest sens.

(9) Aprobarea împuternicirii domnului Hebrîștean Sebastian - Gabriel, în calitate de consilier juridic, în vederea efectuării tuturor demersurilor legale necesare înregistrării în Registrul Comerțului a modificărilor intervenite în Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. (modificat, completat și actualizat conform Anexei nr.1).

4) 1) Aprobarea Raportului de evaluare a terenului și a construcției întocmit de către evaluatorul autorizat Societatea MAIANDA EVAL S.R.L. reprezentată de evaluator A.N.E.V.A.R. dl Popa Liviu George înregistrat la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu nr.1411/19.10.2023, pentru stabilirea valorii de piață și a valorii de investiție a imobilelor, reprezentate de construcțiile edificate pe terenul, în suprafață de 6.647 m.p., identificat cu nr.cadastral 192502, înscris în CF Nr.192502 – Oradea, aflat în proprietatea privată a Municipiului Oradea, identificate: cu nr.cadastral 192502-C1, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 2; Suprafață construită la sol: 1.756 mp; Suprafață construită desfășurată: 2.033 mp; Hală de producție în regim (P+1), finalizată în 2020), și cu nr.cadastral 192502-C2, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 1; Suprafață construită la sol: 28 mp; Suprafață construită desfășurată: 28 mp; Centrală Termică în regim (P), finalizată în 2020), situate pe Str.Anghel Saligny, Nr.26, în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, și aparținând Societății REAL EXPERT ADVERTISING S.R.L.

(2) Aprobarea cumpărării de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în baza exercitării dreptului de preemțiune a construcțiilor identificate: cu nr.cadastral 192502-C1, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 2; Suprafață construită la sol: 1.756 mp; Suprafață construită desfășurată: 2.033 mp; Hală de producție în regim (P+1), finalizată în 2020), și cu nr.cadastral 192502-C2, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 1; Suprafață construită la sol: 28 mp; Suprafață construită desfășurată: 28 mp; Centrală Termică în regim (P), finalizată în 2020), situate pe Str.Anghel Saligny, Nr.26, în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, și aparținând Societății REAL EXPERT ADVERTISING S.R.L.

(3) Aprobarea prețului de cumpărare de 1.220.000 EURO fără T.V.A. a construcțiilor identificate: cu nr.cadastral 192502-C1, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 2; Suprafață construită la sol: 1.756 mp; Suprafață construită desfășurată: 2.033 mp; Hală de producție în regim (P+1), finalizată în 2020), și cu nr.cadastral 192502-C2, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 1; Suprafață construită la sol: 28 mp; Suprafață construită desfășurată: 28 mp; Centrală Termică în regim (P), finalizată în 2020), situate pe Str.Anghel Saligny, Nr.26, în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, și aparținând Societății REAL EXPERT ADVERTISING S.R.L.

(4) La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor, următoarele contracte vor înceta: Contractul de Administrare și de Prestări Servicii Conexe Nr.194/12.05.2017, Actul de Constituire a Unui Drept de Superficie, încheiere de autentificare Nr.748/10.05.2017, Birou Individual Notarial Mirișan Ligia – Valentina și a Promisiunii Unilaterale de Vânzare încheiere de autentificare Nr.747/10.05.2017, Birou Individual Notarial Mirișan Ligia – Valentina.

(5) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Cumpărător al construcțiilor identificate: cu nr.cadastral 192502-C1, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 2; Suprafață construită la sol: 1.756 mp; Suprafață construită desfășurată: 2.033 mp; Hală de producție în regim (P+1), finalizată în 2020), și cu nr.cadastral 192502-C2, înscrisă în CF Nr.192502 (Nr.niveluri: 1; Suprafață construită la sol: 28 mp; Suprafață construită desfășurată: 28 mp; Centrală Termică în regim (P), finalizată în 2020), situate pe Str.Anghel Saligny, Nr.26, în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, și aparținând Societății REAL EXPERT ADVERTISING S.R.L., să efectueze la biroul notarial și la Oficiul de Cadastru și de Publicitate Imobiliară Bihor toate

demersurile legale necesare în vederea finalizării procedurii de publicitate imobiliară, precum și să semneze toate documentele care se impun în aceste sens.

5) 1) Aprobarea contractării de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., unui credit de tip revolving (linie de credit) cu o valoare maximă de până la 30.000.000 LEI de la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, cu destinația asigurării cash-flow-ului Societății, în funcție de nevoi pentru operațiunile de distribuție a energiei electrice, pe o perioadă de 1 an, cu posibilitatea de a fi prelungit.

2) Mandatarea Directorului General al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., doamna SILAGHI TEODORA - ALINA, pentru semnarea contractului de credit cu BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, să reprezinte valabil societatea, să îndeplinească în numele acesteia toate formalitățile necesare și să semneze valabil, toată documentația necesară contractării creditului de la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, constând, fără a se limita la: contract de credit, contract de garanții precum și orice alte înscrisuri/declarații necesare pentru ca aceste documente să angajeze în mod valabil societatea în aceste operațiuni.

6) Diverse.

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

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

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

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

IV. În cazul în care ședința AGEA nu se va putea ține din cauza nefinalizării cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 27.10.2023 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România.

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

Prin Președinte dl FLORIN MAL



ACTUL CONSTITUTIV

AL SOCIETĂȚII AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Preambul

MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr.1, Județul Bihor, prin reprezentantul său legal, domnul Ilie Gavril Bolojan – în calitate de Primar, în baza art. 62, alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 - republicată, a **hotărât** prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.984 din 30 octombrie 2008 **înființarea Societății Comerciale EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.** (denumită în continuare “*Societatea*”), în baza dispozițiilor art.17, 36 alin.(1), alin.(2) lit. b) și c), alin.(4), lit.e) și alin.5 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată și a Legii nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu referire la Legea nr. 490/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

Prin Hotărârea nr.423/30.05.2013 **Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat**, în temeiul art. 205 din Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, **modificarea formei juridice** a Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. din *societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni*.

Prin Hotărârea nr.7/30.05.2013 **Adunarea Generală a Acționarilor S.C. ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea a aprobat**, în temeiul art. 205 din Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale, **participarea la structura acționariatului** Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A.

Prin Hotărârea nr.369/16.12.2022 **Consiliul Județean Bihor a aprobat**, în temeiul art.205 din Legea nr.31/1990 privind societățile, **participarea JUDEȚULUI BIHOR, la structura acționariatului** Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Capitolul I

DENUMIREA. FORMA JURIDICĂ. SEDIUL. DURATA

Articolul 1

Denumirea Societății

1.1. Denumirea *Societății* este **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, în conformitate cu Dovada privind disponibilitatea și rezervarea firmei nr.43561/15.10.2015.

1.2. În orice factură, ofertă, comandă, tarif, prospect și alte documente întrebuițate în comerț și emanând de la *Societate*, se vor menționa denumirea urmată de “*Societate pe Acțiuni*” sau de inițialele **S.A.**, forma

juridică, sediul social, numărul din registrul comerțului, codul unic de înregistrare și capitalul social subscris și vărsat.

Articolul 2

Forma juridică a Societății

2.1. *Societatea* este persoană juridică română având forma juridică de *societate pe acțiuni*, în conformitate cu legislația română aplicabilă.

2.2. *Societatea* se organizează și funcționează în conformitate cu prezentul Act Constitutiv și cu prevederile legislației românești în vigoare, în vederea realizării obiectului său de activitate și a îndeplinirii obiectivelor *Societății* astfel cum sunt acestea stabilite prin prezentul Act Constitutiv.

Articolul 3

Sediul social al Societății

3.1. Sediul *Societății* este în România, Județul Bihor, Localitatea Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter.

3.2. *Societatea* poate avea reprezentanțe, agenții, birouri, depozite, puncte de lucru, amplasamente pe raza Județului Bihor, în țară și/sau străinătate.

Articolul 4

Durata Societății

4.1. Durata *Societății* este nelimitată, cu începere de la data înmatriculării sale la Oficiul Registrului Comerțului.

Capitolul II

SCOPUL ȘI OBIECTUL DE ACTIVITATE ALE SOCIETĂȚII

Articolul 5

Scopul Societății

5.1. Scopul *Societății* îl constituie administrarea parcurilor industriale.

5.2. Domeniul de activitate este prestări servicii.

Articolul 6

Obiectul de activitate al Societății

6.1. *Societatea* are ca obiect principal de activitate:

68 – TRANZACȚII IMOBILIARE

6832 – Activități imobiliare pe bază de comision sau contract

6832 – Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract – activitatea de administrare a parcurilor industriale

6.2. Societatea are ca obiecte secundare de activitate:

2740 - Fabricarea de echipamente electrice de iluminat

3311 - Repararea articolelor fabricate din metal

3314 - Repararea echipamentelor electrice

3319 - Repararea altor echipamente

3320 - Instalarea mașinilor și echipamentelor industriale

3511 - Producția de energie electrică

3512 - Transportul energiei electrice

3513 - Distribuția energiei electrice

3514 - Comercializarea energiei electrice

4321 - Lucrări de instalații electrice

4619 – Intermedieri în comerțul cu produse diverse

4931 – Transporturi urbane, suburbane și metropolitane de călători

4939 – Alte transporturi terestre de călători

5221 - Activități de servicii anexe pentru transporturi terestre

5229 - Alte activități anexe transporturilor

6810 – Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate

6831 – Agenții imobiliare

7021 - Activități de consultanță în domeniul relațiilor publice și al comunicării

7022 - Activități de consultanță pentru afaceri și management

7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

7211 - Cercetare-dezvoltare în biotehnologie

7219 - Cercetare-dezvoltare în alte științe naturale și inginerie

7220 - Cercetare-dezvoltare în științe sociale și umaniste

7311 - Activități ale agențiilor de publicitate

7312 - Servicii de reprezentare media

8010 – Activități de protecție și gardă

8020 – Activități de servicii privind sistemele de securizare

8110 - Activități de servicii suport combinat

8121 - Activități generale de curățenie a clădirilor

8122 - Activități specializate de curățenie

8129 - Alte activități de curățenie

8130 - Activități de întreținere peisagistică

8211 - Activități combinate de secretariat

8230 - Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor

8551 – Învățământ în domeniul sportiv și recreațional

8552 – Învățământ în domeniul cultural (limbi străine, muzică, teatru, dans și arte plastice)

8553 – Școli de conducere (pilotaj)

8559 – Alte forme de învățământ n.c.a.

8560 – Activități de servicii suport pentru învățământ

Capitolul III

CAPITALUL SOCIAL. ACȚIONARIIL. ACȚIUNILE

Articolul 7 Capitalul social

7.1. Capitalul social subscris al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE ORADEA S.A. este de 28.284.126 (douăzecișioptmilionedouă sute optzecișipatru mii sută douăzecișisase), divizat în 8814 (optmiiopsutepaisprezece) acțiuni cu o valoare nominală de 3.209 (treimiidouă sute nouă) Lei fiecare.

7.2. Capitalul social este în totalitate vărsat de acționari.

7.3. Acționarii participă la capitalul social cu aporturi în numerar și în natură, subscrise și vărsate după cum urmează:

a) MUNICIPIUL ORADEA, reprezentat de Consiliul Local al Municipiului Oradea, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr.1, CIF 4230487, **deține 8804 (optmiiopsutepatru) acțiuni** numerotate de la 1 la 8804 inclusiv, **cu o valoare nominală totală de 28.252.036 (douăzecișioptmilionedouă sute cincizecișidouă mii treizecișisase) Lei, din care 12.854.158,77 Lei aport în numerar și 15.397.877,23 Lei aport în natură** reprezentat de bunurile imobile constând în teren suprafață de 8.760 m.p. (identificat cu număr cadastral 164179 și înscris în Cartea Funciară nr.164179 – Oradea), în teren în suprafață de 5.532 mp (identificat cu număr cadastral 193035 – Oradea), în teren în suprafață de 9.135 mp (identificat cu număr cadastral 193036 – Oradea), în teren în suprafață de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193037 – Oradea), în teren în suprafață de 6.216 mp (identificat cu număr cadastral 193038 – Oradea), în teren în suprafață de 3.680 mp (identificat cu număr cadastral 193039 – Oradea), în teren în suprafață de 6.354 mp (identificat cu număr cadastral 193040 – Oradea), în teren în suprafață de 548 mp (identificat cu număr cadastral 193673 – Oradea), în teren în suprafață de 73.241 mp (identificat cu număr cadastral 193674 – Oradea), în teren în suprafață de 9.274 mp (identificat cu număr cadastral 193675 – Oradea), în teren în suprafață de 1.424 mp (identificat cu număr cadastral 193042 – Oradea), în teren în suprafață de 13.058 mp (identificat cu număr cadastral 193102 – Oradea), în teren în suprafață de 11.395 mp (identificat cu număr cadastral 195114 – Oradea), în teren în suprafață de 3.826 mp identificat cu număr cadastral 195115 – Oradea), în teren în suprafață de 8.712 mp identificat cu număr cadastral 195116 – Oradea), în teren în suprafață de 766 mp (identificat cu număr cadastral 193104 – Oradea), în teren în suprafață de 7.417 mp (identificat cu număr cadastral 195110 – Oradea), în teren în suprafață de 165 mp identificat cu număr cadastral 195111 – Oradea), în teren în suprafață de 1.092 mp identificat cu număr cadastral 195112 – Oradea), în teren în suprafață de 26.546 m.p. (identificat cu număr cadastral 192881 și înscris în C.F. nr. 192881 – Oradea), în teren în suprafață de 17.537 m.p. (identificat cu număr cadastral 192878 și înscris în C.F. nr. 192878 – Oradea), în teren în suprafață de 5.209 m.p. (identificat cu număr cadastral 163292 și înscris în C.F. nr.163292 – Oradea), în teren în suprafață de 20.098 m.p. (identificat cu număr cadastral 193678 – Oradea), în teren în suprafață de 78.205 m.p. (identificat cu număr cadastral 194634 și înscris în C.F. nr.194634 – Oradea), în teren în suprafață de 58.531 m.p. (identificat cu număr cadastral 187995 și înscris în C.F. nr.187995 – Oradea), în teren în suprafață de 97.608 m.p. (identificat cu număr cadastral 203287 și înscris în C.F. nr.203287 – Oradea) și în teren în suprafață de 10.160 m.p. (identificat cu număr cadastral 203319 și înscris în C.F. nr.203319 – Oradea) reprezentând **99,886544%** din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi;

b) Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea, cu sediul social în Municipiul Oradea, strada Gheorghe Dima, nr.5, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J05/1/1995, având C.U.I. RO7997507, **deține 5 (cinci) acțiuni** numerotate de la 8805 la 8809 inclusiv, **cu o valoare nominală totală**

de 16.045 (șaisprezecemii patruzeci și cinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar reprezentând 0,056728 % din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.

c) JUDEȚUL BIHOR, cu sediul social în Municipiul Oradea, Parc Traian, nr.5, având CIF 4244997, deține 5 (cinci) acțiuni numerotate de la 8810 la 8814 inclusiv, cu o valoare nominală totală de 16.045 (șaisprezecemii patruzeci și cinci) Lei, din care 16.045 Lei aport în numerar reprezentând 0,056728 % din capitalul social al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și din participarea la beneficii și pierderi.

7.4. Dovada calității de acționar se face în baza înregistrărilor din Registrul Acționarilor. La cererea acționarilor, Societatea va emite certificatele de acționar care vor cuprinde toate elementele prevăzute de lege și vor fi semnate de Președintele Consiliului de Administrație.

Articolul 7¹

Acțiunile. Dreptul acționarilor de a fi informați

7^{1.1}. Acțiunile Societății sunt nominative, emise în formă dematerializată și înregistrate în Registrul Acționarilor Societății.

7^{1.2}. Fiecare acțiune subscrisă și plătită integral de către acționari, potrivit legii, asigură drepturi egale și conferă titularilor dreptul la un vot în Adunarea Generală a Acționarilor, dreptul de a alege și de a fi ales în organele de conducere, dreptul de a participa la distribuirea beneficiilor conform prevederilor legale și hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor, precum și orice alte drepturi prevăzute de prezentul Act Constitutiv.

Deținerea unei acțiuni la Societate implică adeziunea de drept a titularului ei la prezentul Act Constitutiv și la hotărârile Adunării Generale a Acționarilor, legal adoptate.

Toate drepturile și obligațiile aferente unei acțiuni sau care decurg din aceasta vor fi integral asumate de către orice nou deținător al acțiunii respective în cazul transferării ei în proprietatea unei astfel de persoane.

7^{1.3}. Acțiunile sunt indivizibile cu privire la Societate care recunoaște un singur proprietar pentru fiecare acțiune.

7^{1.4}. Obligațiile Societății vor fi garantate cu patrimoniul social.

7^{1.5}. Patrimoniul Societății nu poate fi grevat de datorii sau de alte obligații personale ale acționarilor.

7^{1.6}. Fiecare acționar are dreptul de a fi informat cu privire la rezultatele activității și administrării Societății și de a avea acces la documentele Societății (inclusiv, dar fără a se limita la acestea, la contractele încheiate de Societate cu terțe persoane, registre, rapoartele administratorilor și auditorilor, autorizații și permise eliberate de autoritățile competente).

Articolul 7²

Transferul acțiunilor

7^{2.1}. Vânzarea acțiunilor Societății se efectuează în conformitate cu legislația în vigoare la data vânzării titlurilor și cu prevederile prezentului Act Constitutiv.

7^{2.2}. Orice vânzare a acțiunilor *Societății* va fi aprobată prin hotărârea Adunării Generale Extraordinară a Acționarilor în prezență și cu votul favorabil al Acționarilor ce dețin 100% din capitalul social.

7^{2.3}. Vânzarea acțiunilor se face cu prioritate între acționarii *Societății*. Acționarul care intenționează să vândă acțiunile integral sau parțial ("**Acționarul Vânzător**") este obligat să ofere aceste acțiuni mai întâi celorlalți acționari ("**Acționarii Ne-Vânzători**"), proporțional cu cota-parte de capital deținută în *Societate*. În acest scop, **Acționarul Vânzător** va transmite o notificare Consiliului de Administrație al *Societății* cu privire la acțiunile pe care dorește să le vândă. În termen de 3 (trei) zile de la primirea acestei notificări, Consiliul de Administrație va comunica celorlalți acționari oferta de vânzare urmând ca aceștia să își exercite dreptul de preempțiune în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data comunicării ofertei de vânzare.

Totuși, fiecare dintre **Acționarii Ne-Vânzători** își poate exprima intenția de a cumpăra toate acțiunile oferite spre vânzare și nu doar partea ce i-ar fi revenit pro-rata, în următoarele cazuri: (i) dacă ceilalți **Acționari Ne-Vânzători** nu își exercită dreptul lor de preempțiune sau (ii) nu semnează actul de transfer al acțiunilor necesar sau (iii) nu execută obligația de plată a prețului de cumpărare.

Dreptul de preempțiune trebuie exercitat în condițiile stabilite de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor care a aprobat transferul acțiunilor *Societății*. În situația în care niciun **Acționar Ne-Vânzător** nu-și manifestă intenția de a cumpăra acțiunile oferite spre vânzare de **Acționarul Vânzător** sau vânzarea nu se perfectează în condițiile stabilite prin Hotărârea Adunării Generale, societatea este obligată să procedeze la răscumpărarea și anularea acestor acțiuni.

7^{2.4}. Dreptul de proprietate asupra acțiunilor este transmis prin declarația înregistrată în Registrul Acționarilor *Societății*, semnată de Vânzător și de Cumpărător.

Articolul 7³

Majorarea sau reducerea capitalului social

7^{3.1}. Capitalul social al *Societății* poate fi majorat în conformitate cu prevederile legale în vigoare și cu dispozițiile prezentului Act Constitutiv, în baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor adoptate cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți.

7^{3.2}. **Majorarea capitalului social** poate avea loc prin oricare dintre următoarele procedee:

- a) emisiunea de acțiuni noi sau majorarea valorii nominale a acțiunilor existente în schimbul unor noi aporturi în bani și/sau în natură;
- b) încorporarea rezervelor, cu excepția rezervelor legale și a beneficiilor *Societății*;
- c) încorporarea beneficiilor sau a primelor de emisiune;
- d) prin compensarea unor creanțe lichide și exigibile deținute de acționari asupra *Societății* cu acțiuni ale acesteia.

7^{3.3}. Capitalul social al *Societății* nu va putea fi majorat și nu vor putea fi emise noi acțiuni decât după vărsarea integrală a capitalului social inițial subscris sau, după caz, după plata integrală a acțiunilor din emisiunea precedentă.

7^{3.4}. În situația unei majorări a capitalului social prin aporturi în bani, noile acțiuni vor fi oferite pentru subscriere mai întâi tuturor acționarilor, proporțional cu cota lor de participare la capitalul social al *Societății*.

În situația în care un Acționar hotărăște să nu subscrie sau întârzie să subscrie ori să plătească acțiunile suplimentare în termenul și condițiile stabilite de Adunarea Extraordinară a Acționarilor, ceilalți Acționari

vor fi automat îndreptățiți să subscrie acțiunile ne-subscrise proporțional cu Acțiunile deținute din capitalul subscris.

Acțiunile ne-subscrise în termenul și în condițiile stabilite de Adunarea Extraordinară a Acționarilor care a aprobat majorarea de capital social vor fi anulate.

7^{3.5}. Majorarea capitalului social prin creșterea valorii nominale a acțiunilor poate fi hotărâtă numai cu votul tuturor acționarilor, cu excepția cazului în care această majorare se operează prin încorporarea rezervelor, beneficiilor sau primelor de emisiune.

7^{3.6}. Capitalul social al *Societății* nu poate fi redus dacă această măsură afectează stabilitatea economică și financiară a *Societății*.

Capitalul social poate fi redus potrivit prevederilor legale în vigoare, printr-o hotărâre a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, adoptată cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați, care să stabilească motivele reducerii și procedura utilizată pentru implementarea măsurii, cu respectarea capitalului social minim impus de lege.

7^{3.7}. Capitalul social va fi redus numai după expirarea termenului de 2 (două) luni calculat de la data publicării în Monitorul Oficial al României a hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor privind reducerea capitalului social.

7^{3.8}. Dacă se constată că, în urma înregistrării unor pierderi, activul net, determinat ca diferență între totalul activelor și totalul datoriilor *Societății*, reprezintă mai puțin de 1/2 (jumătate) din valoarea capitalului social subscris, Acționarii se obligă să reîntregească de îndată capitalul social până la valoarea capitalului social subscris, conform prevederilor legale aplicabile.

7^{3.9}. Reducerea capitalului social al *Societății* se poate face prin:

- a) micșorarea numărului de acțiuni;
- b) reducerea valorii nominale a acțiunilor;
- c) dobândirea propriilor acțiuni, urmată de anularea lor;
- d) alte procedee prevăzute de lege.

Capitolul IV **ADUNAREA GENERALĂ A ACȚIONARILOR**

Articolul 8 **Prerogative. Atribuții. Funcții**

8.1. Adunarea Generală este organul cu puteri depline de decizie și reprezintă totalitatea acționarilor *Societății*.

Adunările Generale sunt ordinare și extraordinare. Acestea se vor ține la sediul *Societății* sau la locul indicat în convocare.

8.2. Adunarea Generală Ordinară se întrunește cel puțin o dată pe an, în cel mult 5 (cinci) luni de la încheierea exercițiului financiar.

8.3. Adunarea Generală Ordinară are următoarele competențe și atribuții:

- a) aprobă situațiile financiare anuale însoțite de raportul Consiliului de Administrație și de raportul Auditorului financiar;
- b) aprobă repartizarea profitului net sau acoperirea pierderii, după caz;
- c) îi numește și îi revocă pe membrii Consiliului de Administrație și pe președintele Consiliului de Administrație, la propunerea Consiliului de Administrație în funcție sau a acționarilor;

Candidații propuși de Consiliul de Administrație sunt selectați/sunt evaluați în prealabil și recomandați de către Comitetul de nominalizare din cadrul Consiliului de Administrație.

În cazul în care *Societatea (Unitatea Publică Tutelară*, așa cum este definită prin O.U.G. nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, modificată și completată), în numele acționarului Municipiul Oradea, propune candidați pentru funcțiile de membri ai Consiliului de Administrație, aceste propuneri vor fi făcute în baza unei selecții prealabile efectuate de o comisie formată din specialiști în recrutarea resurselor umane;

d) aprobă conținutul contractelor de mandat (de administrare) care vor fi semnate cu membrii Consiliului de Administrație;

e) aprobă obiectivele și indicatorii de performanță care urmează să fie îndepliniți de către membrii Consiliului de Administrație în exercitarea mandatului de administratori ai *Societății*;

f) numește și revocă Auditorul Financiar, fixează durata minimă, termenii și condițiile contractului de audit financiar;

g) stabilește, respectiv modifică remunerația cuvenită membrilor Consiliului de Administrație, precum și termenii și condițiile contractului de mandat acordat fiecăruia dintre membrii Consiliului de Administrație; Remunerația cuvenită administratorilor va fi formată dintr-o indemnizație fixă lunară și, dacă este cazul, dintr-o componentă variabilă, constând într-o cotă de participare la profitul net al *Societății*, o schemă de pensii sau o altă formă de remunerare stabilită pe baza performanțelor;

h) se pronunță asupra gestiunii Consiliului de Administrație, îi evaluează performanțele și acordă descărcare de răspundere administratorilor, în condițiile legii;

i) decide urmărirea administratorilor și a Auditorului Financiar pentru daunele pricinuite *Societății*, desemnând și persoana însărcinată să o exercite;

j) stabilește bugetul de venituri și cheltuieli al *Societății* și, după caz, programul de activitate pentru exercițiul financiar următor;

k) stabilește limitele generale ale remunerațiilor Directorului General/directorilor;

l) stabilește nivelul remunerației acordate Auditorului Financiar;

m) aprobă Strategia de dezvoltare și modernizare a *Societății*;

n) aprobă structura organizatorică a *Societății*;

o) negociază și aprobă indicatorii de performanță financiari și nefinanciari rezultați din planul de administrare analizat și aprobat de Consiliul de Administrație al *Societății*, în condițiile și cu respectarea procedurii date de dispozițiile legale în vigoare în materie.

Astfel, negocierea indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari fundamentați pe baza planului de administrare și scrisoarea de așteptări se face în termen de 45 zile de la data comunicării acestora acționarilor. Dacă la expirarea acestui termen negocierea nu este finalizată, termenul se poate prelungi o singură dată, cu maxim 30 de zile, la solicitarea oricăreia dintre părțile implicate. În cazul eșuării negocierii în cele două runde, membrii Consiliului de Administrație sunt revocați, fără a fi îndreptățiți la plata unor daune – interese. Indicatorii de performanță financiari și nefinanciari negociați și aprobați de Adunarea generală a acționarilor constituie elemente față de care se determină componenta variabilă a remunerației pentru administratorii și directorii *Societății*.

p) aprobă obiectivele și criteriile de performanță ale Directorului General al *Societății*;

q) aprobă, la propunerea Consiliului de Administrație, documentația - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă având ca obiect atribuirea parcelelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcurile Industriale EUROBUSINESS, precum și conținutul-cadru al contractelor de administrare și de prestări servicii conexe care vor fi încheiate cu rezidenții Parcurilor Industriale administrate de *Societate*;

r) aprobă, la propunerea Consiliului de Administrație, raportul de evaluare în vederea vânzării unităților aflate în proprietatea *Societății* și în folosința rezidenților, cu condiția finalizării de către rezidenți a investiției asumate;

s) aprobă organigrama și statul de funcții ale Societății, precum și regulamentul de organizare și de funcționare al Societății și regulamentele de funcționare a parcurilor industriale administrate de Societate (exceptând regulamentele de funcționare a Parcurilor Industriale I, II și IV care sunt aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea);

ș) să hotărască cu privire la ipotecarea, închirierea sau dizolvarea uneia sau mai multor unități ale Societății, în conformitate cu prevederile legale, precum și aprobarea încheierii contractelor de administrare și de prestări servicii conexe în cazul investițiilor de minimum 5 milioane de Euro (exceptând aprobarea încheierii contractelor de administrare și de prestări servicii conexe în cazul investițiilor de minimum 5 milioane de Euro care vor fi realizate în Parcurile Industriale I, II și IV, situație în care competența aparține Consiliului Local al Municipiului Oradea);

t) numește Comisia de negociere directă în vederea atribuirii parcelelor disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III și stabilește atribuțiile acesteia;

ț) numește Comisia de evaluare a ofertelor în vederea evaluării și selectării ofertelor depuse în cadrul procedurilor de licitație deschisă pentru atribuirea parcelelor disponibile în Parcul Industrial Eurobusiness III și stabilește atribuțiile acesteia.

8.4. Adunarea Generală Extraordinară se întrunește ori de câte ori este nevoie pentru a se lua o hotărâre cu privire la:

a) schimbarea formei juridice a *Societății*;

b) schimbarea și/sau completarea obiectului de activitate al *Societății*;

c) mutarea sediului *Societății*;

d) aprobă înființarea sau desființarea unor sucursale, sedii secundare sau puncte de lucru;

e) majorarea sau reîntregirea capitalului social;

f) reducerea capitalului social;

g) fuziunea cu alte societăți comerciale sau divizarea *Societății*;

h) dizolvarea anticipată a *Societății*;

i) conversia acțiunilor dintr-o categorie în alta;

j) emisiunea de obligațiuni;

k) conversia unei categorii de obligațiuni în altă categorie sau în acțiuni;

l) aprobarea încheierii de către conducătorii *Societății* a actelor juridice privind dobândirea, înstrăinarea, închirierea, schimbarea sau constituirea în garanție a bunurilor aflate în patrimoniul *Societății* a căror valoare depășește 1/2 (jumătate) din valoarea contabilă a activelor *Societății* la data încheierii actului juridic;

m) asocierea în participațiune, aportul la capitalul/la patrimonial social al unei societăți comerciale/organizație non-profit;

n) orice avans, împrumut sau depozit de bani contractat de *Societate* altfel decât în cursul obișnuit al activității acesteia;

o) orice altă modificare adusă Actului Constitutiv sau oricare altă hotărâre pentru care este cerută aprobarea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Articolul 9

Convocarea Adunării Generale a Acționarilor

9.1. Adunările Generale ale Acționarilor sunt convocate de către Consiliul de Administrație prin Președintele său, cu respectarea termenelor și procedurilor legale.

Acționarii care dețin individual sau împreună cel puțin 5% din capitalul social au dreptul, dacă consideră că anumite probleme sunt importante pentru *Societate* și dacă cererea lor cuprinde dispoziții care intră în

atribuțiile Adunării Generale, să solicite Președintelui Consiliului de Administrație convocarea unei Adunări Generale.

Adunarea Generală va fi convocată în termen de cel mult 30 (treizeci) zile și se va întruni în termen de cel mult 60 (șaizeci) zile calculate de la data primirii cererii.

9.2. Convocările vor fi transmise prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și/sau poștă electronică cu confirmare de primire ori prin curier expres la sediile acționarilor menționate în Actul Constitutiv (sau la cele notificate în scris Consiliului de Administrație, de către acționari, în mod periodic și înregistrate în Registrul Acționarilor *Societății*).

9.3. Convocarea va cuprinde data, ora și locul ținerii Adunării, ordinea de zi a ședinței, cu menționarea explicită a tuturor problemelor care vor face obiectul dezbaterilor Adunării, precum și data ținerii celei de a doua ședințe în cazul în care prima ședință convocată nu poate fi ținută. A doua Adunare nu se va putea întruni în chiar ziua fixată pentru prima Adunare.

Când pe ordinea de zi figurează propuneri pentru modificarea Actului Constitutiv, convocarea va trebui să cuprindă textul integral al propunerilor.

9.4. Acționarii reprezentând întreg capitalul social vor putea, dacă niciunul dintre ei nu se opune, să țină o Adunare Generală și să ia orice hotărâre de competența Adunării, fără respectarea formalităților cerute pentru convocarea ei.

9.5. Cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de data ținerii Adunării Generale și până la data desfășurării acesteia, pe pagina proprie de internet a Societății va fi publicat convocatorul Adunării, precum și documentele care urmează a fi prezentate și supuse aprobării acționarilor în cadrul Adunării Generale.

9.6. Accesul acționarilor la informațiile prevăzute la art.9.5. nu poate fi limitat decât de cerințele necesare identificării acționarilor, confidențialității informațiilor și, dacă este cazul, de cele necesare asigurării securității comunicării electronice, numai în măsura în care limitările impuse sunt proporționale cu realizarea acestor obiective.

9.7. Adunarea generală a acționarilor poate fi ținută prin mijloace electronice de comunicare directă la distanță, precum teleconferința sau videoconferința, cu respectarea caracterului secret al votului, dacă este cazul, în condițiile prevăzute de OUG NR.62/2020, și a dreptului de exercitare a votului prin corespondență.

9.8. Au dreptul de a cere introducerea unor puncte noi pe ordinea de zi unul sau mai mulți acționari reprezentând, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social. Cererile de introducere a unor puncte noi pe ordinea de zi se înaintează Consiliului de Administrație în cel mult 15 (cincisprezece) zile de la data trimiterii convocării, în vederea aducerii acestora la cunoștința celorlalți acționari.

Ordinea de zi completată, ulterior convocării, cu punctele propuse de acționar/acționari trebuie trimisă cu îndeplinirea cerințelor prevăzute de lege și/sau de Actul Constitutiv pentru convocarea Adunării Generale cu cel puțin 10 (zece) zile anterioare datei ținerii Adunării, menționată în convocatorul inițial.

9.9. Ținerea Adunărilor Generale poate avea loc și prin corespondență. Corespondența se va realiza prin intermediul scrisorilor recomandate. Cu cel puțin 48 de ore înainte de data desfășurării ședinței, acționarii vor avea obligația să transmită Consiliului de Administrație formularul de vot prin corespondență pus la dispoziția acționarilor de către Societate, astfel cum este completat, datat și semnat de către acționari.

Președintele Consiliului de Administrație va centraliza și va verifica atât întrunirea cvorumului, cât și a voturilor exprimate, iar secretarul de ședință va consemna rezultatul acestor verificări în procesul-verbal al ședinței Adunării Generale.

Articolul 10

Organizarea Adunărilor Generale ale Acționarilor

10.1. În ziua, la ora și în locul arătate în convocare, ședința Adunării Generale se va deschide și se va conduce de către Președintele Consiliului de Administrație.

În absența Președintelui, acționarii pot, în orice moment pe parcursul ședinței Adunării, să numească dintre ceilalți Administratori sau Acționari o altă persoană care să prezideze ședința Adunării.

10.2. Președintele Consiliului de Administrație ori persoana desemnată din rândul administratorilor ori acționarilor să conducă ședința va numi, dintre Acționarii prezenți la Adunarea Generală a Acționarilor, o persoană în calitate de secretar al Adunării.

Secretarul va nota și va înregistra Acționarii care sunt prezenți, precum și Acționarii care sunt absenți, redactând o listă de prezență. Secretarul va întocmi procesul verbal al ședinței.

Președintele Consiliului de Administrație ori persoana desemnată din rândul administratorilor ori acționarilor să conducă ședința va putea desemna, dintre angajații Societății, unul sau mai mulți secretari tehnici care să participe la executarea operațiunilor prevăzute la alineatul precedent.

După constatarea îndeplinirii cerințelor legale și a prevederilor prezentului Act Constitutiv pentru ținerea Adunării Generale, se intră în ordinea de zi.

Nu pot fi adoptate hotărâri asupra unor puncte de pe ordinea de zi care nu au fost comunicate acționarilor o dată cu convocatorul, cu excepția cazului în care toți acționarii au fost prezenți și niciunul nu s-a opus sau nu a contestat această hotărâre.

10.3. Procesul verbal al Adunării Generale a Acționarilor se semnează de către Președintele Consiliului de Administrație ori de către persoana desemnată din rândul administratorilor ori acționarilor să conducă ședința și de secretarul Adunării și va cuprinde data, ora și locul ținerii adunării generale, acționarii prezenți, numărul acțiunilor, dezbaterile participanților (în rezumat), hotărârile adoptate, iar la cererea acționarilor, declarațiile făcute de ei în ședință. La procesul-verbal se vor anexa înscrisurile referitoare la convocare și listele de prezență a acționarilor.

10.4. Hotărârile Adunărilor Generale ale Acționarilor se redactează de către secretar, pe baza procesului-verbal de ședință și se semnează atât de secretarul care le-a redactat, cât și de Președintele Consiliului de Administrație ori de către persoana desemnată din rândul administratorilor sau acționarilor să conducă ședința, precum și de către mandatarii acționarilor, prezenți la ședință.

Pentru a fi opozabile terților, hotărârile Adunărilor Generale ale Acționarilor vor fi depuse la Oficiul Registrului Comerțului și vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, conform legii.

Pentru a fi opozabile terților, hotărârile Adunărilor Generale ale Acționarilor vor fi depuse la Oficiul Registrului Comerțului și vor fi publicate în Monitorul Oficial al României, conform legii.

10.5. Hotărârile luate de Adunarea Generală a Acționarilor, în limitele legii sau ale prezentului Act Constitutiv, sunt obligatorii pentru toți acționarii, inclusiv pentru aceia care nu au participat la ședință sau care au votat împotriva respectivei hotărâri.

Articolul 11

Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor

11.1. Pentru validitatea deliberărilor **Adunării Generale Ordinare** sunt necesare:

- la prima convocare*, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/4 (o pătrime) din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor exprimate;
- dacă Adunarea Generală Ordinară nu poate lucra din cauza neîndeplinirii condițiilor prevăzute pentru prima convocare, Adunarea care se va întruni, *la o a doua convocare*, poate să deliberaze asupra problemelor înscrise pe ordinea de zi a primei adunări, indiferent de cvorumul întrunit, luând hotărâri cu majoritatea voturilor exprimate.

11.2. Pentru validitatea deliberărilor **Adunării Generale Extraordinare** sunt necesare:

- la prima convocare*, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/4 (o pătrime) din numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți;

b) la a doua convocare, prezența acționarilor reprezentând cel puțin 1/5 (o cincime) numărul total de drepturi de vot, iar hotărârile urmând a se lua cu majoritatea voturilor deținute de acționarii prezenți.

11.3. Hotărârea privind modificarea/completarea obiectului principal de activitate al *Societății*, de reducere sau de majorare ori de reîntregire a capitalului social, de schimbare a formei juridice, de fuziune, de divizare sau de dizolvare a *Societății* se ia cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți.

11.4. Hotărârile se adoptă prin vot deschis. Ele pot fi exprimate și prin telegramă sau fax ori poștă electronică, atunci când sunt în favoarea propunerii în cauză.

11.5. Fiecare acționar este îndreptățit să ia parte la Adunările Generale ale Acționarilor.

La Adunările Generale ale Acționarilor *Societății*, Municipiul Oradea este reprezentat de 5 (cinci) consilieri locali desemnați prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea, iar Societatea Comercială Administrația Domeniului Public S.A. Oradea este reprezentată de către mandatarul desemnat prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor S.C. Administrația Domeniului Public S.A.

11.6. Acționarii exercită dreptul lor de vot în Adunarea Generală proporțional cu numărul acțiunilor pe care le posedă.

11.7. Membrii Consiliului de Administrație și/sau angajații *Societății* nu pot reprezenta Acționarii în cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor, sub sancțiunea anulării oricărui astfel de hotărâri adoptate dacă, fără votul acestora, majoritatea necesară pentru adoptarea hotărârii nu ar fi fost întrunită.

Acționarul care, într-o anumită operațiune, are fie personal, fie ca mandatar al unei alte persoane, un interes contrar aceluia al *Societății*, este obligat să se abțină de la deliberările privind acea operațiune. În caz contrar, acționarul este răspunzător de daunele produse *Societății*, dacă, fără votul său, nu s-ar fi obținut majoritatea cerută.

11.8. În situația în care unul dintre mandatarii acționarilor, într-o anumită operațiune, se află într-o situație de incompatibilitate sau conflict de interese, așa cum sunt acestea definite prin legile speciale sau prin Codul Penal, acesta va trebui să se abțină de la deliberările privind acea operațiune.

11.9. Hotărârile Adunării Generale contrare legii sau Actului Constitutiv pot fi atacate în justiție, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la data publicării lor în Monitorul Oficial al României, Partea a IV a, de către oricare dintre acționarii care nu au luat parte la Adunarea Generală sau care au votat contra și au cerut să se insereze aceasta în procesul-verbal al ședinței.

Capitolul V

ADMINISTRAREA SOCIETĂȚII

Articolul 12

Organizarea Consiliului de Administrație

12.1. Consiliul de Administrație al *Societății* este format din **5 (cinci) membri** persoane fizice sau juridice, cu experiență în activitatea de administrare/management a/al unor întreprinderi publice profitabile sau a/al unor societăților comerciale profitabile din domeniul de activitate al *Societății*.

Numirea membrilor Consiliului de Administrație este temporară și revocabilă.

Cel puțin unul dintre membrii Consiliului de Administrație trebuie să aibă studii economice și experiență în domeniul economic, contabilitate, de audit sau financiar de cel puțin 5 ani.

Nu pot fi selectați mai mult de doi membri din rândul funcționarilor publici sau al altor categorii de personal din cadrul Primăriei Municipiului Oradea sau al Societății Comerciale Administrația Domeniului Public S.A. ori din cadrul altor autorități sau instituții publice. Majoritatea membrilor Consiliului de Administrație este formată din administratori neexecutivi și independenți, în sensul prevederilor Legii nr. 31/1990 privind societățile republicată, cu modificările și completările ulterioare.

12.2. Consiliului de Administrație îi revin administrarea și conducerea curentă a Societății.

Acesta trebuie să încheie toate actele juridice necesare pentru realizarea obiectului de activitate al Societății și pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor.

12.3. Membrii Consiliului de Administrație sunt numiți/sunt revocați exclusiv prin hotărâre a Adunării Generale Ordinare a Acționarilor. Obligațiile și răspunderea administratorilor sunt reglementate de dispozițiile referitoare la mandat și de cele special prevăzute în Legea nr.31/1990 privind societățile.

Drepturile, obligațiile și remunerația cuvenită fiecărui membru al Consiliului de Administrație sunt prevăzute în contractul de mandat (de administrare) încheiat cu *Societatea*.

12.4. Mandatul administratorilor este de 4 (patru) ani. Mandatul administratorilor care și-au îndeplinit în mod corespunzător atribuțiile poate fi reînnoit. Orice persoană fizică fie în nume propriu, fie în calitate de reprezentant al persoanei juridice administrator poate exercita concomitent cel mult 5 (cinci) mandate de administrator.

12.5. Pentru ca numirea unui administrator să fie valabilă din punct de vedere juridic, persoana numită trebuie să o accepte în mod expres.

12.6. Persoana numită în funcția de administrator trebuie să fie asigurată pentru răspundere profesională.

12.7. Adunarea Generală Ordinară îl alege dintre membrii Consiliului de Administrație pe președintele acestuia, pe o durată care nu va depăși durata mandatului său de administrator.

Președintele poate fi revocat numai de către Adunarea Generală a Acționarilor.

Președintele coordonează activitatea Consiliului și raportează cu privire la aceasta Adunării Generale a Acționarilor. El veghează la buna funcționare a organelor *Societății*.

Președintele Consiliului de Administrație al *Societății* nu poate fi numit și director general.

12.8. Directorul General și directorii *Societății* sunt numiți de Consiliul de Administrație, la recomandarea *Comitetului de nominalizare* din cadrul Consiliului de Administrație.

Consiliul de Administrație stabilește criteriile de selecție cu respectarea principiilor liberei competiții, nediscriminării, transparenței și al asumării răspunderii.

12.9. Numirea administratorilor pentru pozițiile devenite vacante pentru orice cauză de încetare a mandatului administratorului/administratorilor se va face potrivit procedurii prevăzute prin prezentul Act Constitutiv.

12.10. Consiliul de Administrație al Societății are următoarea componență:

- 1. MAL FLORIN – președinte**
- 2. CHIȘ CRISTIAN - MARIUS - membru**
- 3. BARA CIPRIAN - membru**
- 4. GHIUCA LIANA - MIA - membru**
- 5. IEPURE FLORIN - AURELIAN - membru.**

12.11. În cadrul Consiliului de Administrație se constituie **Comitetul de nominalizare și remunerare și Comitetul de audit.**

12.12. *Comitetul de nominalizare și remunerare* este format din 2 (doi) administratori independenți desemnați de către Consiliul de Administrație. Deciziile Comitetului de nominalizare și remunerare se adoptă cu *unanimitate* de voturi.

Comitetul de nominalizare și remunerare formulează propuneri pentru funcțiile de administratori, elaborează și propune Consiliului de Administrație al *Societății* procedura de selecție a candidaților pentru funcțiile de director general și de directori, recomandă Consiliului de Administrație candidații pentru funcțiile enumerate, formulează propuneri privind remunerarea directorului general și a directorilor *Societății* și îndeplinește orice alte atribuții stabilite de către Consiliul de Administrație.

12.13. Comitetul de audit este format din 2 (doi) administratori independenți desemnați de către Consiliul de Administrație. Cel puțin un membru al Comitetului de audit trebuie să dețină experiență în aplicarea principiilor contabile sau în audit financiar. Deciziile Comitetului de audit se adoptă cu *unanimitate* de voturi.

Comitetul de Audit îndeplinește atribuțiile prevăzute la art. 47 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 90/2008, aprobată cu modificări prin Legea nr. 278/2008, cu modificările și completările ulterioare.

12.14. Comitetul de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de Administrație elaborează un raport anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorului general/directorilor în cursul anului financiar. Raportul este prezentat Adunării Generale a Acționarilor care aprobă situațiile financiare anuale. Raportul este pus la dispoziția acționarilor și a mandatarilor lor prin intermediul paginii de internet a *Societății* și va cuprinde *cel puțin* informațiile referitoare la:

- a) structura remunerației, cu explicarea ponderii componentei variabile și componentei fixe;
- b) criteriile de performanță ce fundamentează componenta variabilă a remunerației, raportul dintre performanța realizată și remunerație;
- c) considerentele ce justifică orice schemă de bonusuri anuale sau avantaje nebănești;
- d) eventualele scheme de pensii suplimentare sau anticipate;
- e) informații privind durata contractului, perioada de preaviz negociată, cuantumul daunelor-interese pentru revocare fără justă cauză.

Comitetul de audit din cadrul Consiliului de Administrație elaborează cel puțin anual un raport cu privire la activitatea sa.

12.15. Consiliul de Administrație se va întruni ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată la 3 (trei) luni, *fie* prin prezența personală a administratorilor la sediul *Societății* ori la locul unde se va ține ședința, *fie* prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță (teleconferință, videoconferință etc).

12.16. Consiliul de Administrație este convocat de către Președintele acestuia sau la cererea motivată a cel puțin 2 (doi) dintre membrii săi. Convocarea la ședința Consiliului de Administrație va fi efectuată prin notificare transmisă administratorilor cu suficient timp înainte de data întrunirii.

Notificarea scrisă cu privire la data și la locul ședinței, aranjamentele cu privire la o conferință telefonică, după caz, și ordinea de zi vor fi transmise fiecăruia dintre administratori prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și/sau poștă electronică cu confirmare de primire ori prin curier expres.

12.17. Ședința Consiliului de Administrație se poate desfășura fără trimiterea unei notificări prealabile, dacă toți Administratorii sunt prezenți și nu au obiecții cu privire la ordinea de zi sau la ședința propriu-zisă.

12.18. În cazuri excepționale, justificate prin urgența situației și prin interesul *Societății*, deciziile Consiliului de Administrație pot fi luate prin votul unanim exprimat în scris al membrilor, fără a mai fi necesară o întrunire. Nu se poate recurge la această procedură în cazul deciziilor Consiliului de Administrație referitoare la situațiile financiare anuale ori la capitalul autorizat.

12.19. La fiecare ședință se va întocmi de către persoana desemnată un proces-verbal, care va cuprinde numele participanților, ordinea deliberărilor, deciziile luate, numărul de voturi întrunite și opiniile separate. Procesul-verbal este semnat de către președintele de ședință și de către cel puțin un alt administrator.

12.20. Deciziile Consiliului de Administrație, redactate pe baza procesului-verbal întocmit, se semnează de către președintele de ședință și membrii Consiliului de Administrație participanți la ședință.

12.21. Pentru validitatea deciziilor Consiliului de Administrație este necesară prezența (personală sau participarea prin intermediul mijloacelor de comunicare la distanță) a cel puțin jumătate plus unu din numărul membrilor Consiliului de Administrație, iar deciziile se vor fi adopta cu votul majorității membrilor prezenți.

12.22. Auditorul Financiar al *Societății* poate fi convocat să participe, *fără drept de vot*, la ședințele Consiliului de Administrație.

Articolul 13

Atribuțiile Consiliului de Administrație și delegarea conducerii Societății directorilor

13.1. Consiliul de Administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectului de activitate al *Societății*, cu respectarea limitelor stabilite prin obiectul de activitate și a atribuțiilor expres prevăzute de lege ca fiind de competența Adunărilor Generale a Acționarilor.

13.2. Consiliul de Administrație exercită, în principal, următoarele atribuții:

- a) convoacă Adunarea Generală a Acționarilor, stabilind ordinea de zi a ședinței;
- b) întocmește și prezintă Adunării Generale a Acționarilor raportul cu privire la activitatea *Societății* pe anul anterior, bilanțul și contul de profit și pierderi și urmărește respectarea prevederilor bugetului de venituri și cheltuieli aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor;
- c) propune Adunării Generale a Acționarilor bugetul de venituri și cheltuieli pe anul următor și rectificările necesare în cursul exercițiului financiar;
- d) stabilește și propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor nivelul dividendelor, cu respectarea dispozițiilor legale privind constituirea fondurilor de rezervă, de dezvoltare și a fondurilor cu alte destinații, stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor;
- e) propune Adunării Generale a Acționarilor modificarea/completarea Actului Constitutiv, majorarea sau micșorarea capitalului social și constituirea de rezerve, plasarea unei părți din mijloacele financiare ale fondului de rezervă și ale fondurilor cu destinație specială în titluri ale statului și alte valori;
- f) propune Adunării Generale a Acționarilor desemnarea membrilor Consiliului de Administrație;
- g) propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor organigrama, statul de funcții și regulamentul de organizare și de funcționare;
- h) aprobă regulamentul intern;
- i) aprobă strategia și tactica de marketing și îndrumă conducerea cu privire la atragerea de investitori și la diversificarea serviciilor pentru creșterea veniturilor;
- j) În termen de maximum 30 zile de la data numirii sale, Consiliul de Administrație elaborează o propunere pentru componenta de administrare a planului de administrare, în vederea realizării indicatorilor de performanță financiari și nefinanciari.
- k) prezintă semestrial Adunării Generale a Acționarilor un raport asupra activității de administrare, care include și informații referitoare la execuția contractelor de mandat al Directorului General/ale directorilor, detalii cu privire la activitățile operaționale, la performanțele financiare ale *Societății* și la raportările contabile semestriale ale *Societății*;
- l) elaborează un raport anual privind activitatea *Societății*, în luna mai a anului următor celui cu privire la care se raportează; raportul se publică pe pagina de internet a *Societății*;
- m) numește Directorul General/directorii *Societății*, la recomandarea Comitetului de nominalizare;
- n) aprobă Planul de management elaborat de către Directorul General/directorii *Societății*; Planul de management va fi corelat și va dezvolta Planul de administrare al Consiliului de Administrație; Dacă Planul de management nu va fi aprobat de către Consiliul de Administrație, acesta va proceda de îndată, dar nu mai târziu de 60 de zile, la numirea noului Director General/noilor directori. Mandatul Directorului General/directorilor încetează de drept la data numirii noului director general/noilor directori. În acest caz, Directorul General/directorii *Societății* nu sunt îndreptățiți la daune-interese;
- o) propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor obiectivele și criteriile de performanță ale Directorului General al *Societății*;
- p) stabilește, respectiv modifică remunerația cuvenită Directorului General/directorilor *Societății*, în limitele generale ale remunerațiilor aprobate de către Adunarea Generală a Acționarilor; Remunerația va fi formată dintr-o indemnizație fixă lunară și, *dacă este cazul*, dintr-o componentă variabilă, constând într-o cotă de participare la profitul net al *Societății*, o schemă de pensii sau o altă formă de remunerare pe baza performanțelor;

- q) aprobă nivelul salariilor, mandatând Directorul General să negocieze și să încheie contractele individuale de muncă;
- r) stabilește și menține politicile de asigurare în ceea ce privește personalul și bunurile *Societății*;
- s) propune spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor documentația - cadru de atribuire (caietul de sarcini și formularele aferente) și condițiile de participare a viitorilor rezidenți la procedurile de licitație deschisă având ca obiect atribuirea parcelor disponibile și cesionarea oneroasă și temporară a dreptului de folosință asupra unităților existente în Parcurile Industriale EUROBUSINESS, conținutul-cadru al contractelor de administrare și de prestări servicii conexe care vor fi încheiate cu rezidenții Parcurilor Industriale administrate de *Societate* și **aprobă modificarea/rezilierea/încetarea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune încheiate cu rezidenții Parcurilor Industriale administrate de *Societate***;
- ș) aprobă operațiunile de creditare necesare îndeplinirii scopului *Societății* și decide asupra contractelor privind investițiile;
- t) aprobă casarea și scoaterea din funcțiune a mijloacelor fixe din patrimoniul propriu al *Societății*;
- ț) aprobă inițierea, exercitarea, soluționarea sau abandonarea oricărei/oricărui pretenții/litigiu ori arbitraj sau a oricărei alte proceduri care implică *Societatea*;
- u) înregistrează la Registrul Comerțului orice schimbare a Consiliului de Administrație și/sau a Auditorului Financiar;
- v) încheie toate actele juridice necesare realizării obiectului de activitate al *Societății* și pentru ducerea la îndeplinire a hotărârilor Adunării Generale a Acționarilor;
- w) îi informează pe acționarii *Societății*, în cadrul primei Adunări Generale a Acționarilor ce urmează încheierii actului juridic, asupra oricărei tranzacții cu administratorii ori directorii, cu angajații sau cu o societate controlată de aceștia, prin punerea la dispoziția reprezentanților acționarilor a documentelor ce reflectă datele și informațiile esențiale și semnificative în legătură cu acele tranzacții;
- Obligația de informare revine Consiliului de Administrație și în cazul tranzacțiilor încheiate cu soțul sau soția, rudele ori afinii până la gradul IV inclusiv ai administratorilor, directorilor sau angajaților.
- x) îi informează pe acționarii *Societății*, în cadrul primei Adunări Generale a Acționarilor ce urmează încheierii actului juridic, asupra oricărei tranzacții încheiate de către *Societate* cu o altă întreprindere publică ori cu autoritatea publică tutelară așa cum sunt acestea definite prin O.U.G. nr.109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, dacă tranzacția are o valoare, individual sau într-o serie de tranzacții, de cel puțin echivalentul în Lei al sumei de **100.000 Euro**;
- y) menționează într-un capitol special din rapoartele semestriale și anuale actele juridice încheiate în condițiile prevăzute la art.13.2, literele w) și x), precizând elementele referitoare la părțile care au încheiat actul juridic, data încheierii și natura actului, descrierea obiectului acestuia, valoarea totală a actului juridic, creanțele reciproce, garanțiile constituite, termenele și modalitățile de plată, precum și alte elemente esențiale și semnificative în legătură cu aceste acte juridice.
- În rapoarte se vor menționa și orice alte informații necesare pentru determinarea efectelor actelor juridice respective asupra situației financiare a *Societății*;
- z) orice alte atribuții care, prin lege, sunt stabilite în competența administratorilor *Societății*.
- 13.3.** Administratorii vor răspunde solidar cu predecesorii lor imediați dacă, având cunoștință de neregulile comise de aceștia, nu le-au adus la cunoștință Auditorului Financiar al *Societății*.
- 13.4.** Răspunderea pentru actele sau omisiunile Administratorilor nu se va extinde asupra celor care au solicitat înscrierea opoziției lor în registrul deciziilor Consiliului de Administrație și au informat în scris Auditorul Financiar cu privire la astfel de acte sau omisiuni.
- 13.5.** Administratorul, care are, cu privire la o anumită problemă, beneficii sau avantaje directe sau indirecte care sunt contrare intereselor *Societății*, va trebui să îi informeze pe ceilalți Administratori și pe Auditorul Financiar cu privire la aceasta și nu trebuie să participe la nicio deliberare cu privire la problema respectivă. Aceași obligație le incumbă Administratorilor și în cazul în care știu că soțul/soția lor ori rude sau afini ai

lor până la gradul patru inclusiv au interese într-o anumită operațiune. În cazul nerespectării prevederilor prezentului articol, Administratorul va fi ținut răspunzător de daunele produse *Societății*.

13.6. În exercitarea atribuțiilor sale Consiliul de Administrație al *Societății* emite decizii.

Articolul 14 Directorul General

14.1. Consiliul de Administrație va delega conducerea *Societății* unui Director General.

Pe durata îndeplinirii mandatului, Directorul General nu poate încheia cu *Societatea* un contract de muncă, cu excepția cazului în care legea o va permite. În cazul în care Directorul General a fost desemnat dintre salariații *Societății*, contractul individual de muncă este suspendat pe perioada mandatului.

14.2. Consiliul de Administrație nu poate delega Directorului General următoarele atribuții și competențe:

- a) stabilirea principalelor direcții de activitate și de dezvoltare a *Societății*;
- b) stabilirea sistemului contabil și de control financiar și aprobarea planificării financiare;
- c) numirea și revocarea directorilor și stabilirea remunerației lor, mai puțin a directorilor executivi care sunt numiți de către Directorul General cu avizul Consiliului de Administrație;
- d) supravegherea activității directorilor, mai puțin a directorilor executivi care sunt numiți de către Directorul General cu avizul Consiliului de Administrație;
- e) pregătirea raportului anual, organizarea Adunării Generale a Acționarilor și implementarea hotărârilor acesteia;
- f) introducerea cererii pentru deschiderea procedurii insolvenței *Societății*;
- g) atribuțiile primite de către Consiliul de Administrație din partea Adunării Generale a Acționarilor.

14.3. Consiliul de Administrație va păstra atribuția de reprezentare a *Societății* în raporturile cu directorii.

14.4. Directorul General este numit de către Consiliul de Administrație, conform prevederilor prezentului Act Constitutiv, și este responsabil cu luarea tuturor măsurilor aferente conducerii *Societății* și cu îndeplinirea altor responsabilități similare care îi sunt delegate periodic de către Consiliul de Administrație, în limitele obiectului de activitate al *Societății*, ale contractului de mandat și cu respectarea competențelor exclusive rezervate de lege sau de Actul Constitutiv Consiliului de Administrație și Adunării Generale a Acționarilor.

14.5. Directorul General elaborează și prezintă trimestrial Consiliului de Administrație un raport în care sunt prezentate informații privind execuția mandatului său, schimbările semnificative în situația afacerilor și în aspectele externe care ar putea afecta performanța *Societății* sau perspectivele sale strategice.

Totodată, orice administrator poate solicita Directorului General și/sau directorilor numiți de Consiliul de Administrație informații cu privire la conducerea operativă a *Societății*. Directorul General și directorii vor informa în scris Consiliul de Administrație, în mod regulat și cuprinzător, asupra operațiunilor întreprinse și asupra celor avute în vedere.

14.6. Directorul General reprezintă *Societatea* în relațiile cu terții și în fața oricăror autorități ale Statului Român, în limita împuternicirilor primite în baza contractului de mandat.

14.7. Directorul General poate delega puterea de reprezentare, prin procură specială cu menționarea atribuțiilor delegate și a duratei mandatului, cu condiția prealabilă ca Directorul General să informeze Consiliul de Administrație.

Specimenul de semnătură al Directorului General va fi depus la Oficiul Registrului Comerțului.

14.8. Directorul General este responsabil de administrarea activității *Societății*, atribuțiile sale incluzând, în principal, următoarele:

- a) exercitarea administrării generale a *Societății*, conform prevederilor legale, Actului Constitutiv și împuternicirilor conferite de Consiliul de Administrație;
- b) executarea angajamentelor și deciziilor adoptate de Consiliul de Administrație;

- c) solicitarea adresată Președintelui Consiliului de Administrație privind convocarea Adunării Generale;
 - d) încheierea, modificarea și desfacerea, potrivit legii, a contractelor încheiate cu personalul angajat pentru a asigura buna desfășurare a activității Societății, precum și exercitarea autorității disciplinare în raporturile de muncă, potrivit structurii administrative, regulamentelor interne aprobate și legii;
 - e) promovarea proiectelor, a planurilor de lucru etc., în vederea îmbunătățirii și eficientizării administrării Societății și, în general, pentru îndeplinirea cu succes a acțiunilor întreprinse de Societate;
 - f) aprobarea operațiunilor de încasări și plăți;
 - g) respectarea secretelor comerciale ale Societății;
 - h) păstrarea confidențialității asupra tuturor datelor și informațiilor calificate ca atare prin reglementările legale ori prin cele interne ale Societății și luarea măsurilor operative care se impun în vederea realizării unui astfel de obiectiv;
 - i) participarea la ședințele Consiliului de Administrație și ale Adunării Generale a Acționarilor;
 - j) administrarea legală și eficientă a întregului patrimoniu al Societății;
 - k) respectarea disciplinei contractuale și financiare și realizarea indicatorilor de performanță;
 - l) respectarea modului de organizare a activității Societății, așa cum este acesta stabilit prin regulamentele și procedurile de lucru aprobate de către organelor statutare, precum și formularea propunerilor de îmbunătățire a activității Societății;
 - m) conceperea și aplicarea strategiilor și/sau a politicilor de dezvoltare propuse de Consiliul de Administrație și aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor, respectând cerințele contractului de administrare a Parcului Industrial încheiat cu Municipiul Oradea;
 - n) îndeplinirea programelor pentru creșterea numărului de investitori atrași în Parcul Industrial, pentru extinderea și îmbunătățirea serviciilor oferite investitorilor prezenți în Parcul Industrial, respectarea procedurilor de lucru, organizarea în condiții de eficiență a activității Societății cu respectarea tuturor cerințelor referitoare la asigurarea calității serviciilor, protecției mediului și a sănătății și securității muncii;
 - o) implementarea programelor de investiții cu finanțare din buget și din surse proprii;
 - p) orice alte atribuții prevăzute prin contractul de mandat, prin prezentul Act Constitutiv și prin lege.
- 14.9.** Directorul General supune aprobării Consiliului de Administrație orice tranzacție din categoria celor prevăzute la art.13.2, litera x) dacă aceasta are, individual sau într-o serie de tranzacții, o valoare de *cel puțin* echivalentul în Lei al sumei de **50.000 Euro**.
- Pentru a decide asupra tranzacției, Consiliul de Administrație poate dispune efectuarea unei expertize independente, pentru a verifica dacă tranzacția este corectă în raport cu ofertele de același tip existente pe piață.
- 14.10.** Directorul General elaborează și prezintă trimestrial Consiliului de Administrație un raport în care sunt prezentate informații privind execuția mandatului său, schimbările semnificative în situația afacerilor și în aspectele externe care ar putea afecta performanța Societății sau perspectivele sale strategice.
- 14.11.** Durata mandatului Directorului General se stabilește prin contractul de mandat încheiat de acesta cu Societatea, în baza deciziei Consiliului de Administrație.
- 14.12.** În exercitarea atribuțiilor sale Directorul General al Societății emite dispoziții.

Capitolul VI

CONTROLUL FINANCIAR AL ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Articolul 15

Auditorul Financiar

15.1. Situațiile financiare ale Societății vor fi auditate de un Auditor Financiar, numit de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor, la propunerea Consiliului de Administrație.

15.2. Auditorul Financiar își va desfășura activitatea potrivit *Standardelor Internaționale de Audit* și cu respectarea prevederilor contractului de servicii de audit încheiat în acest scop cu Societatea.

15.3. Auditorul Financiar are următoarele atribuții principale:

a) verifică dacă situațiile financiare sunt întocmite în conformitate cu *Standardele Internaționale de Contabilitate (S.I.C.)* și cu *Standardele Internaționale de Raportare Financiară (S.I.R.F.)*;

b) controlează, la încheierea exercițiului financiar, exactitatea inventarului, a documentelor și a informațiilor prezentate de Consiliul de Administrație asupra conturilor Societății, bilanțului contabil și contului de profit și pierderi, prezentând Adunării Generale a Acționarilor un raport scris;

c) raportează dacă informațiile din documentele financiare prezintă corect situația activului și pasivului din cadrul Societății, poziția financiară a Societății, situația capitalurilor proprii la data bilanțului contabil, rezultatele financiare ale Societății pentru anul încheiat și modul în care a fost ținută contabilitatea cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

d) verifică conformitatea registrelor contabile și a înregistrărilor efectuate în conformitate cu legislația în vigoare;

e) verifică conformitatea situațiilor financiare cu registrele contabile;

f) îndeplinește orice alte obligații prevăzute în actele normative în vigoare, în prezentul Act Constitutiv și în contractul de audit financiar.

15.4. Auditorul Financiar are obligația să informeze Consiliul de Administrație și, în cazuri grave, Adunarea Generală Extraordinară, despre orice neregularitate constatată în administrarea Societății.

15.5. Auditorul Financiar al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. este Societatea ACCOUNT CAPITAL S.R.L., înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/6742/2008, având C.U.I. 23720027, Sediul Social Str. Buzești, Nr. 61, Bl. A6, Sc. 1, Et. 6, Ap. 41, Cod postal 011013, Sector 1, București.

Capitolul VII ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Articolul 16 Evidența contabilă și bilanțul contabil

16.1. Exercițiul financiar al Societății începe la 1 Ianuarie și se termină la 31 Decembrie al fiecărui an.

Prin excepție, primul exercițiu începe la data înmatriculării Societății la Oficiul Registrului Comerțului și se încheie la data de 31 Decembrie 2008.

16.2. Societatea are obligația de a organiza contabilitatea proprie în limba română și în moneda națională, în conformitate cu Legea nr.82/1991 a contabilității, republicată.

În fiecare an Societatea va redacta situațiile financiare, va întocmi contul de profit și pierderi și va înregistra activitățile sale economice și financiare în conformitate cu reglementările legale în materie.

16.3. Situațiile financiare anuale trebuie supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor în termenul prevăzut de legea română. Situațiile financiare anuale, precum și raportul administratorilor și al Auditorului financiar vor putea fi consultate de acționari, la sediul social al Societății, în interiorul termenului de 15 (cincisprezece) zile dinaintea datei Adunării Generale convocate pentru aprobarea lor. Acționarii vor putea cere copii ale acestora, pe cheltuiala lor.

Administratorii sunt obligați să depună la Direcția Generală a Finanțelor Publice, în termen de 15 (cincisprezece) zile de la aprobarea lor de către Adunarea Generală, o copie a situațiilor financiare anuale împreună cu raportul administratorilor, raportul Auditorului financiar, precum și procesul verbal al Adunării Generale. O copie a situațiilor financiare vizată de Administrația Financiară, precum și documentele mai sus menționate se vor înregistra la Oficiul Registrului Comerțului, care va publica anunțul de confirmare a depunerii acestor acte, în Monitorul Oficial al României, pe cheltuiala *Societății*.

Articolul 17 **Registrele Societății**

17.1. În vederea desfășurării activității, *Societatea* trebuie să țină următoarele registre:

- a) registrele contabile prevăzute de lege;
- b) registrul acționarilor;
- c) registrul ședințelor și deliberărilor Consiliului de Administrație;
- d) registrul ședințelor și deliberărilor Adunărilor Generale;
- e) registrul deliberărilor și constatărilor efectuate de către Auditorul Financiar;
- f) registrul obligațiunilor, în cazul emisiunii de obligațiuni;
- g) orice alte registre prevăzute de acte normative speciale.

17.2. Administratorii sau, după caz, entitățile care țin evidența acționariatului conform prevederilor legale au obligația să pună la dispoziția acționarilor și a oricăror alți solicitanți privind structura acționariatului *Societății* și să le elibereze, la cerere, pe cheltuiala lor, certificate privind aceste date.

Administratorii sunt obligați să pună la dispoziția acționarilor, la cererea acestora, registrul ședințelor și deliberărilor Adunărilor Generale.

17.3. Registrul acționarilor și registrul obligațiunilor pot fi ținute manual sau în sistem computerizat.

Capitolul VIII **REPARTIZAREA BENEFICIILOR ȘI A PIERDERILOR**

Articolul 18 **Calculul și repartizarea profitului**

18.1. Profitul *Societății* se stabilește pe baza situațiilor financiare aprobate de către Adunarea Generală a Acționarilor.

18.2. Contul de profit și pierderi care include veniturile și cheltuielile exercițiului financiar va evidenția, după înregistrarea deducerilor obligatorii, profitul sau pierderea exercițiului respectiv, profitul net urmând a se determina, conform legii, după plata impozitului pe profit.

18.3. Din profitul *Societății* rămas după plata impozitului pe profit se pot constitui fonduri destinate modernizării, cercetării și modernizării, investițiilor și reparațiilor, precum și pentru orice alte destinații stabilite de Adunarea Generală a Acționarilor, în condițiile legii.

18.4. Dividendele se distribuie acționarilor proporțional cu cota de participare la capitalul social vărsat. Acestea se plătesc în termenul stabilit prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor, dar nu mai târziu de 6 (șase) luni de la data aprobării situației financiare anuale aferente exercițiului financiar încheiat.

18.5. Din profitul *Societății* se vor prelua, în fiecare an, cel puțin 5% (cinci procente) pentru formarea fondului de rezervă, până ce acesta va atinge minimum a cincea parte din capitalul social. Dacă fondul de rezervă, după constituire, s-a micșorat din orice cauză, va fi completat cu respectarea aceluiași reguli.

18.6. Adunarea Generală Ordinară poate decide constituirea altor fonduri, destinația și cuantumul acestora.

18.7. Acționarii vor suporta eventualele pierderi proporțional cu participarea la capitalul social și în limita acestei participări.

Capitolul IX

MODIFICAREA FORMEI JURIDICE. DIZOLVAREA ȘI LICHIDAREA SOCIETĂȚII

Articolul 19

Modificarea formei juridice a Societății

19.1. *Societatea* va putea fi transformată în altă formă de societate prin hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

Articolul 20

Dizolvarea Societății

20.1. Dizolvarea *Societății* va avea loc în conformitate cu Legea nr. 31/1990 privind societățile și cu prezentul Act Constitutiv în următoarele situații:

- a) imposibilitatea de realizare a obiectului de activitate al *Societății*;
- b) declararea nulității *Societății*;
- c) falimentul *Societății*;
- d) hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor;
- e) în orice alte situații, pe baza hotărârii Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor, adoptate cu o majoritate de cel puțin 2/3 (două treimi) din drepturile de vot deținute de acționarii prezenți sau reprezentați.

20.2. Dizolvarea *Societății* va fi înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului și publicată în Monitorul Oficial al României.

Articolul 21

Lichidarea Societății

21.1. În caz de dizolvare, *Societatea* va fi lichidată.

21.2. Lichidarea *Societății* și repartizarea patrimoniului se fac în condițiile și cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

Articolul 22

Finanțarea Societății

22.1. *Societatea* este finanțată din aporturile la capitalul social, din veniturile rezultate din activitatea proprie, precum și din alte surse legale de venituri, potrivit hotărârilor Adunărilor Generale ale Acționarilor.
22.2. *Societatea* poate contracta împrumuturi atât în România, cât și în străinătate.

Articolul 23 **Personalul Societății**

23.1. *Societatea* va recruta și va angaja personalul în funcție de necesitățile identificate și în vederea desfășurării în bune condiții a activității, conform obiectului de activitate al *Societății*.
23.2. Cu excepția situațiilor pentru care prezentul Act Constitutiv prevede altfel, personalul *Societății* va fi angajat de către Directorul General, pe baza contractului individual de muncă.

Articolul 24 **Litigii**

24.1. Orice litigiu apărut pe durata existenței *Societății* sau după dizolvarea acesteia, pe parcursul operațiunilor de lichidare, fie între acționari și administratori, fie între acționari și *Societate* ori între administratori și *Societate* sau între acționari, cu privire la afacerile *Societății* ori la executarea și/sau interpretarea dispozițiilor prezentului Act Constitutiv, va fi soluționat în mod amiabil.
24.2. Dacă o soluționare amiabilă nu este posibilă, litigiile vor fi supuse judecații instanțelor judecătorești competente din România.

Articolul 25 **Legea aplicabilă**

25.1. Prezentul Act Constitutiv va fi guvernat și interpretat în conformitate cu legea română.

Capitolul X **DISPOZIȚII FINALE**

Articolul 26

26.1. Prevederile prezentului Act Constitutiv se completează cu dispozițiile legale referitoare la societăți.
26.2. Prezentul Act Constitutiv poate fi modificat prin hotărârea Adunării Generale a Acționarilor adoptată în conformitate cu prevederile legale și ale Actului Constitutiv.
26.3. După fiecare modificare a prezentului Act Constitutiv, prin grija Consiliului de Administrație se va depune la Oficiul Registrului Comerțului actul modificator și textul complet al Actului Constitutiv, actualizat cu toate modificările.

Prezentul ACT CONSTITUTIV a fost actualizat conform Hotărârii A.G.EA. nr.4/23.02.2017, Hotărârii A.G.O.A. nr.12/30.03.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.9/25.05.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.12/11.07.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.24/21.12.2017, Hotărârii A.G.O.A. nr.23/21.12.2017, Hotărârii A.G.O.A. nr.24/21.12.2017, Hotărârii A.G.E.A. nr.1/29.01.2018, Hotărârii A.G.E.A. nr.12/12.12.2018, Hotărârii A.G.E.A. nr.13/12.12.2018, Hotărârii A.G.E.A. nr.5/28.02.2019, Hotărârii A.G.E.A. nr.18/15.07.2019, Hotărârii A.G.E.A. nr.30/28.11.2019, Hotărârii A.G.E.A.

nr.32/19.12.2019, Hotărârii A.G.O.A. nr.4/31.03.2021, Hotărârii A.G.E.A. nr.9/29.04.2021, Hotărârii A.G.E.A. nr.23/30.09.2021, Hotărârii A.G.E.A. nr.10/31.03.2022, Hotărârii A.G.E.A. nr.18/25.08.2022, Hotărârii A.G.E.A. nr.23/22.12.2022, Hotărârii A.G.E.A. nr.1/30.03.2023 și **Hotărârii A.G.E.A. nr...../26.10.2023** și a fost semnat astăzi, 30.03.2023, în 5 (cinci) exemplare originale.

Acționarii Societății:

MUNICIPIUL ORADEA reprezentat prin

Primarul Municipiului Oradea

Domnul **FLORIN ALIN BIRTA**

Semnătura _____

L.S.

Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. Oradea prin

Domnul **LIVIU ANDRICA**

În calitate de Director General

Semnătura _____

L.S.

JUDEȚUL BIHOR reprezentat prin

Președintele Consiliului Județean Bihor

Domnul **ILIE GAVRIL BOLOJAN**

Semnătura _____

L.S.

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

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

1.2. Societatea CASA COSTA S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Str.Alexandru Pele, nr.25, Județul Bihor, cod poștal 410540, Tel: 0727/382698, E-mail: florin.mcosta@gmail.com, camelia.costa@yahoo.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/959/2005, CUI RO17527600, IBAN RO72BTRL00501202785322XX deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Costa Florin Mircea, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 ("Proprietatea")**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**");
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul **de activitate – Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de **garare și mentenanță utilaje construcții/linie de prelucrare și fasonare a fierului beton pentru lucrările de construcții** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către Rezident (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") și (ii) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitatie Deschisă, desfășurată în data de 15.05.2023, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare

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

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

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea III, aprobat în baza Hotărârii nr.29/2013 a Adunării Generale a Acționarilor Societății EUROBUSINESS PARC ORADEA S.A. modificată prin Hotărârea nr.4/27.03.2018 prin Hotărârea nr.4/30.01.2019, prin Hotărârea nr.9/14.08.2020, prin Hotărârea nr.3/27.01.2022 și prin Hotărârea nr.18/29.09.2022 a Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ("**Regulament**");
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

- 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 proprietatea privată și administrarea **ADLO S.A.**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Beöthy Ödön, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 4.665 mp (patru mii șase sute șaiszeci și cinci) metri pătrați;
- Număr cadastral: **216058**
- Număr de carte funciară: **216058**

Cartea Funciară nr. **216058** - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

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

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

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

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

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

2.9. Prin **“Infrastructură Exclusivă”** părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică

și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiela acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa nr.9**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea **CASA COSTA S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.1222/18.09.2023.**

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

4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "Legi" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice

norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

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

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

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

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

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii. Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 4.665 m.p.

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

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

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

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi

emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.

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

6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare – Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.

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

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

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

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008

BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx

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

E contact@adlo.ro

T +4(0) 0359.889.389

F +4(0) 0259.408.863

W www.adlo.ro

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

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

- 7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.
- 7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Cesioneze terților, total sau parțial, dreptul de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinația sau natura activității/activităților desfășurate pe Unitate, altfel decât în condițiile prevăzute în prezentul Contract.
- 7.1.3. Să desfășoare în Parcul Industrial exclusiv activitățile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.
- 7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalitățile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V.
- 7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spațiile verzi etc.
- 7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.
- 7.1.7. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității.
- 7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și a avizelor necesare.
- 7.1.9. Să respecte toate obligațiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislația în vigoare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. **Administratorul are următoarele obligații:**

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

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

- 7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus și realizat atât pentru personalul propriu, cât și pentru mijloacele proprii de transport.
- 7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la rețelele de utilități publice existente (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelelor de utilități sunt finalizate.
- 7.2.5. Să depună diligențele necesare finalizării lucrărilor de introducere a rețelei de utilități publice, executate de către Municipiul Oradea.
- 7.2.6. Administratorul va asigura accesul operațional permanent al Rezidentului la Unitate.
- 7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, și să își execute în mod corespunzător obligațiile derivând din acestea, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia.
- 7.2.8. Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
- 7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel puțin 15 zile anterioare datei execuției, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenția urgentă a Administratorului și/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilități, situație în care Administratorul îl va anunța pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
- 7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuția unor lucrări care i-au fost comunicate și care vor fi executate de către rezidenții Parcului Industrial.
- 7.2.11. Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
- 7.2.12. Să respecte și să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional.
- 7.2.13. Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosința normală asupra Unității, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.
- 7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.
- 7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.
- 7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
- 7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

Art. XII. LITIGII

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

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

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

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

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

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

Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenția: Silaghi Teodora Alina

Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/408.863

E-mail: contact@adlo.ro

Către CASA COSTA S.R.L.

În atenția: Costa Florin Mircea

Adresa: Strada Alexandru Pele, nr.25
Oradea, Județul Bihor

Fax:-----

E-mail: florin.mcosta@gmail.com
camelia.costa@yahoo.com

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

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

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident

- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III

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

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT,

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

Societatea CASA COSTA S.R.L.

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

**ADMINISTRATOR
COSTA FLORIN MIRCEA**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

Societatea CASA COSTA S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Str. Alexandru Pele, nr.25, Județul Bihor, cod poștal 410540, Tel: 0727/382698, E-mail: florin.mcosta@gmail.com, camelia.costa@yahoo.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/959/2005, CUI RO17527600, IBAN RO72BTRL00501202785322XX deschis la BANCA TRANSILVANIA S.A., Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Costa Florin Mircea, administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 4.665 mp, situat în mun. Oradea, str. Beöthy Ödön, județul Bihor, identificat cu nr. **cad.216058**, înscris în **C.F. nr. 216058 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA**.

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

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

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 5 ani, cel târziu până la data de, inclusiv.

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

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

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

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **177.270 Euro**

(osutășaptezecișisaptemiidouășuteșaptezeci Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de **7.090,8 Euro/an (șaptemiinouăzecivirgulăopt Euro/an)**, fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

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

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

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

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI

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

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

Art.4.2. Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. își exprimă acordul ca Societatea CASA COSTA 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 III Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, conform prevederilor art 6.7. din prezentul Contract;

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile Vânzătorului

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

Art.6.9. După achitarea ultimei rate sau după plata anticipată a ratelor, Vânzătorul în favoarea căreia s-a notat în Cartea Funciară vânzarea făcută cu rezerva dreptului de proprietate, asupra imobilului care face obiectul prezentului Contract de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, va da o declarație notarială autentică prin care acesta confirmă stingerea obligației de plată a prețului și îndeplinirea angajamentelor asumate de Societatea CASA COSTA 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 CASA COSTA S.R.L.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

Dacă la momentul rezolvirii Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, sunt edificate construcții:

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.

- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

Tehnoredactat și autentificat la biroul, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și șapte duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva

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

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

CUMPĂRĂTOR,
Societatea CASA COSTA S.R.L.

ADMINISTRATOR
COSTA FLORIN MIRCEA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU
PROPRIETATEA IMOBILIARA
TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 216058 Oradea

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

PROPRIETAR:
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA
UTILIZATOR DESEM NAT
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.	
INTRARE IESIRE	Nr. <u>799</u>
Ziua <u>06</u> Luna <u>06</u> Anul <u>2023</u>	



Iunie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 4.665 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea având nr.cad. 216058 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

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

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 4.665 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea având nr.cad. 216058 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9586 LEI, valabil la data de 15.06.2023
- Data evaluării: 15.06.2023
- Data inspecției: 15.06.2023
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspecția, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 4.665 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea având nr.cad. 216058 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, la:

670.824 LEI echivalent a 135.285 EURO

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

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare

IV.2.3.1 Metoda comparației directe (abordarea prin piață)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

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

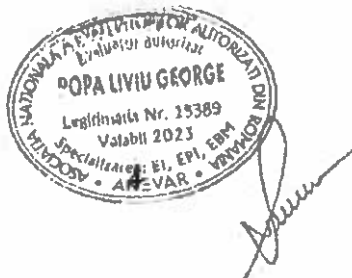
Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

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 4.665 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor

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 si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare in cunoștința de cauza, prudent si fără constrângere”.

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

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

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

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este **15.06.2023**.

Data inspectiei: **15.06.2023**

Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9568 Lei/Euro**.

Data redactarii raportului: 15.06.2023

1.7 Moneda raportului

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

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

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

1.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

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

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

Alte informații consultate:

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

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

1.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

1.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiarul raportului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantii 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
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea, la cererea utilizatorului desemnat, nr.cad. 216058 este identific cu nr. cartii funciare, iar proprietar este AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA. Evaluarea se realizează în această ipoteza specială.
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

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

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

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

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

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

a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;

b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;

c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selecțai potrivit prezentului Regulament;

d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;

f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;

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

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

k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

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

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

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

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

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care 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 Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;

l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

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

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

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

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și

prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;

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

d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

I.12 Declararea conformității cu SEV

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

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

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan în suprafața de 4.665 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea având nr.cad. 216058 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor;

Proprietar: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

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

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

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

Evaluatorul nu a avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara.

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

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

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

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA III

În cadrul parcului industrial, se regasesc urmatoarele activități:

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

Servicii și utilități ce urmeaza a fi instalate în parc:

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

Parcul industrial EUROBUSINESS ORADEA III este o infrastructură de afaceri destinată susținerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcționarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilități publice să fie finanțată pe 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 geografica a parcului industrial, raportat atat la municipiul Oradea, cat si la zona de Est a Europei, aduce o serie de avantaje concrete.

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



Parcul industrial EUROBUSINESS ORADEA III este o infrastructură de afaceri destinată susținerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcționarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilități publice să fie finanțată pe cheltuiuala Primăriei Municipiului

Oradea în timp ce realizarea clădirilor necesare activităților de producție, IT și/sau servicii să fie în sarcina investitorilor inclusiv racordarea la rețeaua de utilități publice.

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

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

Amplasamentul are acces rutier la:

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: Drumul European DN19 (E671) și centura Mun. Oradea;
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu două benzi de circulație pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferică
- Mixta – industrială și comercială.
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: da
 - Unități de învățământ: nu
 - Unități medicale: nu
 - Instituții de cult: nu
 - Sedii de bănci nu
 - Parcuri: nu

Concluzie:

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

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



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

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața de 4.665 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea având nr.cad. 216058 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Oradea, zona str. Beothy Odon în incinta Eurobusiness Parc III, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 216058 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea având nr.cad. 216058 în suprafața de 4.665 mp, acoperit cu vegetație, topografie plană, forma regulată, cu front la str. Beothy Odon – str. asfaltată.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 216058 este de 4.665 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 216058 Oradea. Forma terenului este regulată, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;
- **influența coltului** – terenul nu este situat pe colț, nu afectează proprietatea subiect;
- **potentialul 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 zona, internet, telefonie și cablu TV în zona;
- **accesibilitatea** – terenul se află în plan secund față de principalele artere de circulație din zona, nefiind afectată de trafic intens, trafic greu sau poluare realizată din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier din str. Beothy Odon, strada asfaltată.
- **mediu 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 vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *industriale pretabile Parcurilor Industriale*.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

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

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

Analiza cererii

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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

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

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

Concluzii

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

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

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapete parcurse)

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

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

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

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

Conform ipotezelor speciale menționate și în contractul de prestări servicii, evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului**

Eurobusiness Parc Oradea III; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

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

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

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate 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 trebuie bine definite.

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

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

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

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării

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

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda 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 in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie: teren, capital, forta de munca si management.
- e. **Metoda capitalizării rentei funciare** – renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a amplasamentului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu conditiile de închiriere/ arendare a terenului.
- f. **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 estimarea al acestora. Modul de prezentare al argumentelor trebuie să fie logic și ușor de înțeles.

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

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a terenului intravilan, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, ca fiind de: **670.824 Lei echivalent a 135.285 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 4.665 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 216058 Oradea avand nr.cad. 216058 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Mun. Oradea, str. Beothy Odon nr. 5, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor,, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

670.824 LEI echivalent a 135.285 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor în cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

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

2. Precizia

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

3. Cantitatea

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

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

670.824 LEI echivalent a 135.285 EURO

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

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



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Extrase privind 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**



PRIVAT

Chisora Sorin
Pe OLX din februarie 2017
Act. pe 02 aprilie 2023

074 447 3504 Teren negociabil

Mai multe detalii ale acestui anunț

LOCALIZARE

Oradea, 5-12

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț e postat publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
are aplicabilitate. Așteptăm mai multe

Publicat 04 aprilie 2023

Vand teren Borsului intravilan zona industriala

50 € Preț negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

☐ Persoana fizică ☐ Intravilan / extravilan intravilan ☐ Suprafață cca 3 000 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan la 100 m de soseaua Borsului, cu toate utilitățile inclusiv gaz și curent de mare putere, cu mențiunea că prețul vânzătorilor pot tripla costul terenului în momentul când nu există și se demarează o investiție! Drum de acces asfaltat! Solul este bălăstru, nu sta apă! Distanța față de Oradea 4 km pe drum 2 benzi pe sens! Nu sunt probleme cu deranjul vecinilor deoarece este zona industrială. Terenul aparține de Primăria Oradea! Acces cu TIR, suprafața se poate parcele în minim 3000 de mp. Se poate construi fără probleme cu grad mare de ocupare și fără multe restricții. Are acces la apă pentru stingere incendiu, cablu de net și telefonie de la toate rețelele, apă industrială, apă din foraj, practic există acces la orice este nevoie pentru un business serios. Nu mai trebuie investi nimic pentru utilizare, în limita unor nevoi de putere a utilizator. Terenul este intravilan, deci nu complicat, nu timp pierdut! Terenul este la 300 de metri de noul nod rutier care face legătura între Oradea și autostrada Transilvania, centura Oradea, și totodată noua legătură de drum expres Oradea Arad. Zona este în plină dezvoltare, accesul fiind și mai facil pe viitor înspre toate direcțiile: Vama, Oradea, Arad, Cluj integral pe centura rapidă, Vama 2 Bors și Satu Mare cu acces ușor în curând înspre centura Oradea zona intersecției cu Șantandrei în 3/5 minute. În zona se face terminatul de cale ferată intermodal de marfă Oradea. Prețul este negociabil în funcție de suprafața între 50 și 60€. Va rog să mă contactați luni vineri între 8 și 17.

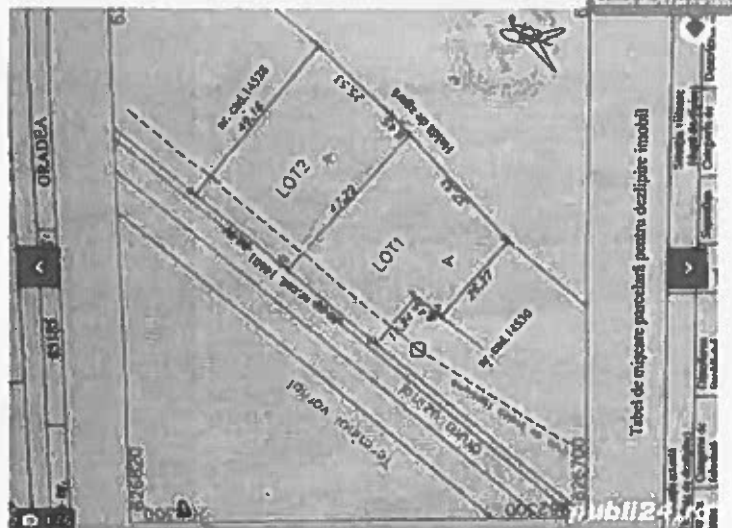
<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-borsului-intravilan-zona-industrial-a-IDgptPV.html>

Vand 1500 mp teren intravilan oradea

75 000 EUR

9 Biser Oradea Pogorului 9 Viza pe harta

Viewed 21 times 04/06/2021 13:10:05



Specificati

Suprafata terenului	1500 0 m ²	Front strada	30
Numar terenuri	1	Lățime drum asfalt	8 m
Alte detalii pret	50 EURO/MP		

Descriere

TEREN LIBER PERFECT PLOT CU CERTIFICAT DE URBANISM LA DOUA MAI ORADEA FRONT 30 METRI LA DRUM ASFALTAT ADRESA CALEA BORULUI NR 411F, ORADEA SE POATE CONSTRUI HOTEL, SEDIU DE FIRMA, BIROURI, PARCARE, ETC. DACA ESTE NEVOIE DE SUPRAFATA MAI MARE, MAI ESTE O PARCELA ALATURI A DE 1501 METRI PATRATI CU FRONT TOT DE 30 METRI IMPREJURAT DE 100 METRI FRONT PE 50 METRI IN ADANCIME!

CERTIFICAT DE URBANISM / 28.07.2022

0729831001

9 Biser

Adauga foto ?

Compartaseste pe:

Facebook WhatsApp Telegram

Adrian FLAUNDRA

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe:

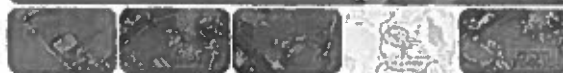
Facebook WhatsApp Telegram

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

Teren Intravilan Episcopia Bihor

165.000 €

Oradea, localitatea Episcopia Bihor - 482114118



☒ Ascunde anunt ☐ Raportează anunt



Vezi locația

Norbert Mathe
Agent
SISTEM RESURSE

0770 669 113
Agent de Resurse

Cere detalii prin email

* Numele tău

* Email

* Telefon

14.02.2024 14:03

Dacă te-ai
înregistrat în sistemul de
evaluare a firmelor

Dacă ai acces la sistemul de evaluare
a firmelor

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Oribus

Descriere

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

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

Terenul este potrivit pentru diferite activitati economice de tip industrial: de logistica, parcare auto, depozit materiale

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

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

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

Suprafata teren: 4880m²

Utilitati: la limita de proprietate

apa

canalizare

curent

strada asfaltata

citeşte mai puțin

Specificatii

ID Anunt: XE5H03005

Actualizat în 07.05.2023

Suprafata teren: 4480 mp

Tip teren: constructii

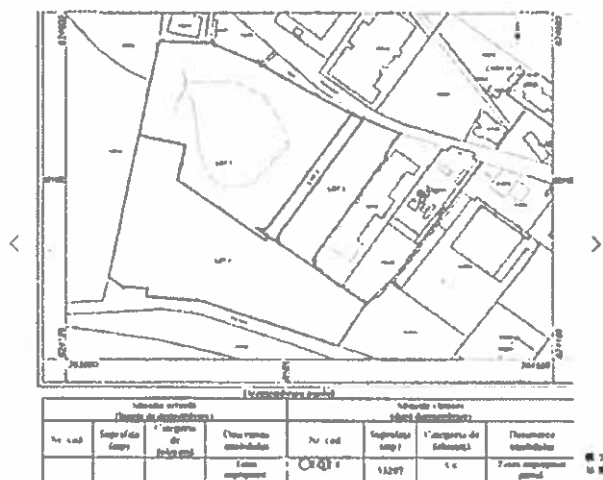
Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 54.86 m

Nr fronturi: 2

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

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



Teren 11 din 101

Teren Industrial Calea Borsului

27 € Preț negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Teren industrial Calea Borsului. Terenul deține Puz cu diferite funcțiuni cum ar fi: hale de depozitare, producție, birouri, logistica, funcțiuni medicale de învățământ, achiziții, vânzări, mall. Terenul este în vecinătatea Lidl, Kaufland foarte bine amplasat. Zonă în dezvoltare.

ID: 246531573

Vizualizare 3D

Reportaj 3D

VANZARE

Teren Calea Borsului
Pe OLX din mai 2014
Activ azi la 17:59

074 599 4025

Trimite mesaj

Ne puneți în contact cu vânzătorul >

LOCALIZARE

Oradea, Biserica

la 10 km de centru



PUBLICITATE



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

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Sapient/teren situat in Calea Borsului

44 m² teren situat in zona de dezvoltare locala, in zona de dezvoltare locala, in zona de dezvoltare locala.

417 000 €
30 €/m²
Pretul este in RON

Rate esti rata
9 088 RON luna

Avans
300 623 RON (15%)

Perioada de creditare
30 ani

[Foloseste calculatorul de credit](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

Suprafata	13.900 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inchiriere	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare a distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara

Sapient Imobiliare

359 ofisiera numara

Oradea, Bihor (localitate)

Descriere

Teren în suprafață de 13.900 mp, situat pe Calea Borsului, în zona comercială și de servicii, la doar 1 km de cartierul Rogerius.

Front stradal: 50 m.

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

Pentru mai multe informații, contactați: 0758 049 477.

Particularități

Infrastructură	electricitate, canalizare, apă curentă
Comodități	conductă de gaze naturale
Caracteristici	fără informații
Securitate	fără informații
Împrejurimi	fără informații

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



Teren de vânzare 4.000mp / Calea Borghului

Oradea (judet) Oradea Bihor (judet)

245 000 €

61 €/mp

Rata estimata
5.328 RON / luna

Avans
181.913 RON (15%)

Per cada imprumut
30 ani

foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

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

Descriere

Crina Andreea
Agentie
0753 322 472

Nume si prenume

Comuna

+40 - Numarul sursei telefonice

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii deoarece as efectua o vizita
multumesc

128 x 2000

Alte servicii oferite de catre Agentia de Dezvoltare Locala Oradea SA
Oradea Servicii S.A. (Oradea Servicii S.A.)

Am o curatenie perfecta. Cere informatii

Salveaza oferta

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Agentie imobiliara
Remax Prime Capital
728 ofiseaza numarul
Oradea Bihor (localitate)
Vizi toate ofertele

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren cu o oportunitate investițională mare, fiind atractiv atât pentru investitori pasivi cât și pentru dezvoltatori sau antreprenori.
Terenul se află într-o zonă industrială pe val - Zona Borș, Parcul Industrial 1. Peste 50 de firme deja sunt înregistrate în Parcul Industrial 1, fără a da semne de încetinire, apropiindu-se de grad de ocupare 100%. Alăturarea de atâtea firme poate prezenta interes deopotrivă atât unui investor cât și pentru antreprenori.
Interesați de potențialul orașului, apropierea de vamă și de firme cu care pot apărea oportunități de parteneriat.
Se află pe cea mai căutată arteră din Parcul Industrial 1, deține certificat de urbanism, este reglementat complet cu destinație de dezvoltare industrială sau logistică. Proprietatea este deja împrejmuită, având și toate utilitățile necesare (apă, canalizare, curent trifazic).
Cu o suprafață de 4000 mp și dublu front stradal (S1/80), posibilitățile de dezvoltare sunt nenumărate.

Vă invit la vizionare, iar pentru mai multe informații vă sunt la dispoziție.

[Mai puțin](#) ^

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
----------------	--

Comoditati	fara informatii
------------	-----------------

Caracteristic	fara informatii
---------------	-----------------

Securitate	gard
------------	------

Împrejurimi	fara informatii
-------------	-----------------

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

Teren 5,043mp oradea / calea bihorului

9 Bncr Oradea Est 9 Mar de Part

302 680 EUR

0742315833

5-5 m3 necesari cota de constructii. Material disponibil

Adauga favor

Compartaie pe WhatsApp

Pe stoc

Vizualiz. 302

Raportaza

Markus Melnicaru

Vezi toate anunturile

Distribuie anuntul pe

f w p

175

1 2 3 4

Specificatii

Suprafata terenului	5043.0 m ²	Front strada	105
Numar etajari	3	Amplasare strada	Acotat, linie de coasta
Alte caracteristici	Acces, utilitate, toate		

Descriere

Se ofera spre vanzare in exclusivitate, comision 0% la cumparator, teren cu suprafata totala de 5 043mp cu deschidere de 105m la Soseaua Calea Borsului.

Amplasat in cea mai cautata artera din Parcul Industrial 1 Oradea,

Langa H. Harsers, vizu-va de ANAF antitruada, ATP Motors, Plexus si la 5 km de Vama Bors

Ideal pentru construirea unei hale pentru depozitare, productie, service auto, parcare sau mult altele.

Pentru mai multe informatii, va rog sa ma contactati

Va astept la vizionare

Vezi detalii pe www.romeno.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-5-043mp-oradea-calea-bihorului/5i08g55ii6857g8hei4i5h7hfe2f75ge.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

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

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

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restricții legale**

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

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

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

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru comparabilele A si B, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila C, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai putin favorabila fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

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

- **Topografie**

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

- **Acces**

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

- **Utilitati**

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

- **Deschiderea la strada**

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

- **Categorie:**

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

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii



ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală

ANEXA Nr. 10

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului			
		Localitatea	Strada	Nr.	Alte.
216058	4685	Oradea	Boghy Odon	5	
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)			
		Oradea			

A. Date referitoare la teren.

Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	CC	4685	
Total		4685	TEREN NEIMPLANTAT

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Sup. construită la sol (mp)	Mențiuni

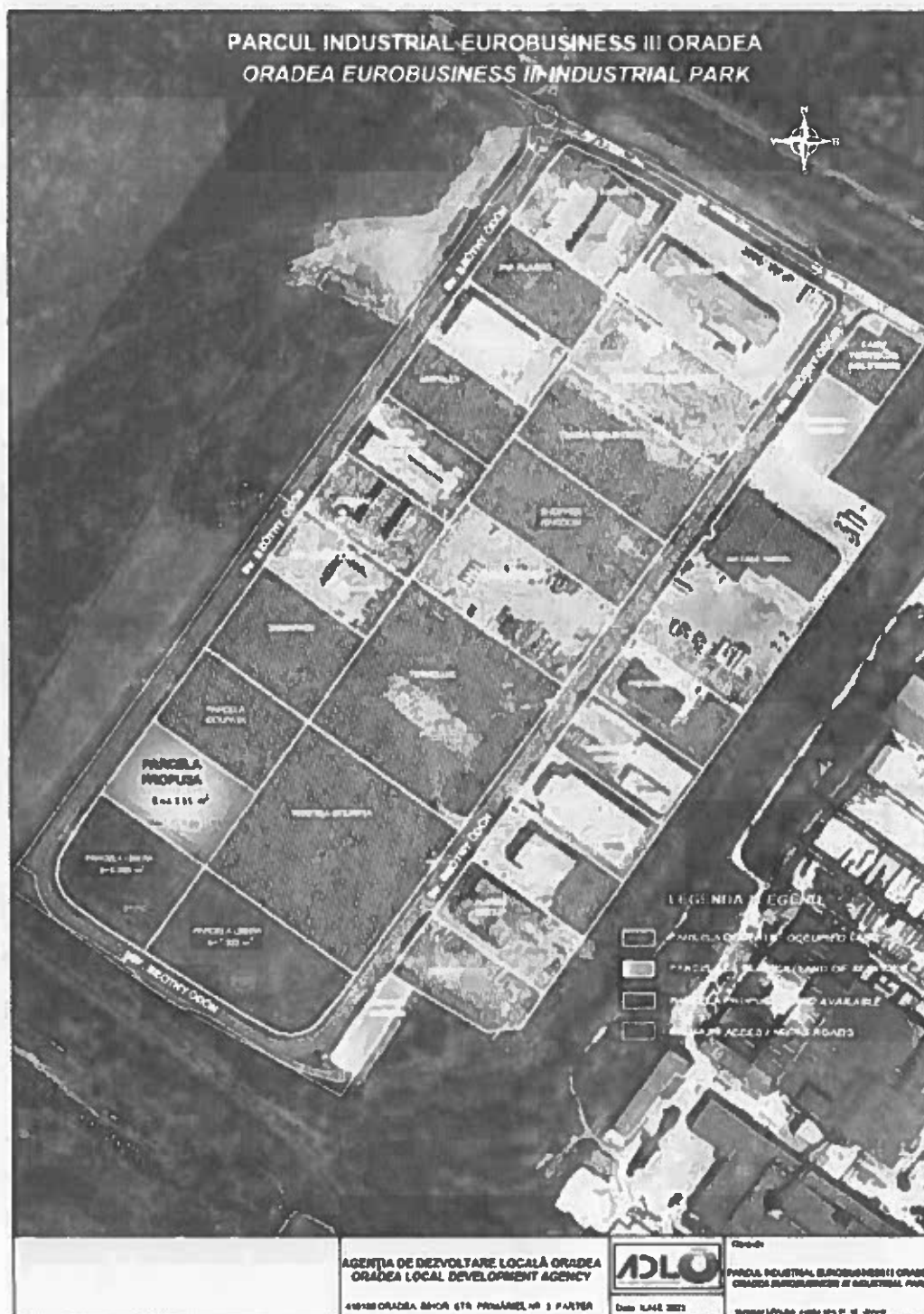
Suprafața totală măsurată a imobilului = 4685 mp
Suprafața din act = 4685 mp

Inspector

Dorel Gheorghe Bar

Date: 2023.06.14

12:25:03 +03'00'



AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.	
INTRARE IEȘIRE	Nr. <u>1411</u>
Ziua <u>19</u> Luna <u>10</u> Anul <u>2023</u>	

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

CONSTRUCTIA

**HALA PRODUCTIE SI BIROURI
(fara teren)**

SITUATA IN

Loc. Oradea, str. Anghel I. Saligny, nr. 26

inscrisa in CF 192502 Oradea

JUDEȚUL BIHOR

PROPRIETAR:

SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL

UTILIZATOR DESEMNAT:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.



VALOARE DE PIATA 1.219.900 Euro echivalentul a 6.057.500 Lei

Octombrie 2023

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea constructiei (fara teren) situata in loc. Oradea, str. Anghel I. Saligny, nr. 26, jud. Bihor, proprietar constructie: SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL, având in prezent destinatia de hala productie si birouri (industrial), vă comunic următoarele:

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform Contractului de prestari servicii agreeat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin asupra constructiei (fara teren) cu aria construita desfasurata totala de 2.061 mp formata din constructia cu nr.cad. 192502-C1- constructie hala de productie si birouri avand regim de inaltime P+Ep cu aria construita desfasurata de 2.033 mp si constructia cu nr.cad. 192502-C2 – anexa centrala termica avand regim de inaltime P cu aria construita desfasurata de 28 mp, situata in loc. Oradea, str. Anghel I. Saligny, nr. 26, jud. Bihor, din proprietatea SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL;
- Tipul evaluarii: valoarea de piata
- Scopul evaluarii: informarea utilizatorului desemnat in vederea realizarii unei posibile tranzactii de achizitie.
- Dreptul evaluat: deplin
- Data evaluarii si data inspectiei: 10.10.2023
- Data redactarii 11.10.2023
- La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George, in calitate de evaluator, legitimatia 15389.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata a constructiilor imobiliare la:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	1.219.900 EURO, echivalent a 6.057.500 LEI
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN VENIT
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9656 LEI.

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



CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

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.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii
Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
- IV.2.3.1 Abordarea prin piață
- IV.2.3.2 Abordarea prin venit
- IV.2.3.3 Abordarea prin cost

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”, si
“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: evaluari@popaliviu@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. 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.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. 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.
4. Implicarea noastră 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Subsemnatul Popa Liviu George - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2007, având specializarea: evaluarea proprietăților imobiliare, bunurilor mobile și întreprinderilor, posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

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



1.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

Prezentul Raport de evaluare se adresează – SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL identificat prin CUI 17752687, în calitate de client, destinatar sau utilizator desemnat.

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

1.3 Scopul evaluării

- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea realizării unei posibile tranzacții de achiziție.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra construcției (fara teren) cu aria construita desfasurata totala de 2.061 mp formata din constructia cu nr.cad. 192502-C1- constructie hala de productie si birouri avand regim de inaltime P+Ep cu aria construita desfasurata de 2.033 mp si constructia cu nr.cad. 192502-C2 – anexa centrala termica avand regim de inaltime P cu aria construita desfasurata de 28 mp, situata în loc. Oradea, str. Anghel I. Saligny, nr. 26, jud. Bihor, din proprietatea SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL;

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piața.

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

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, SEV 104 Tipuri ale Valorii.

1.6 Data evaluării si data inspecției

Data evaluării, respectiv data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este 10.10.2023.

Data inspecției: data la care a fost inspectat bunul evaluat este data de 10.10.2023.

Data redactării raportului de evaluare : 11.10.2023

Cursul valutar valabil la data evaluării este 4,9656 Lei/Euro.

1.7 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului îi sunt necesare documentele privind dobândirea, documente care atestă drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, autorizatie de construire, procesul verbal de recepție la finalizarea lucrărilor, schita/relevul imobilului, documentele puse la dispoziție vor fi menționate la cap. II.1 și anexate raportului.

1.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea ;
- Extras de Carte Funciara Nr. 192502-C1 Oradea ;
- Extras de Carte Funciara Nr. 192502-C4 Oradea ;
- Autorizație de luare în folosință nr. 437 din 12.08.2020
- Regularizarea taxei la autorizația de construire nr. 881 din 17.05.2018
- Relevu/schite ;
- Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 92 din 29.07.2020 ;

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 extrase din documentele puse la dispoziție de către beneficiar 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 beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- 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, 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 evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau 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 al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

1.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Terenul intravilan cu nr. cad. 192502, pe care este edificata constructia, nu este obiect al prezentului raport de evaluare, acesta nefiind în proprietatea SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL și nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Aria utilă pentru birouri și aria utilă pentru hala, au fost calculate pe baza suprafețelor din schitele puse la dispoziție și autorizația de luare în folosință.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR – SEV 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 agreați, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra construcției cu aria construită desfășurată totală de 2.061 mp formată din construcția cu nr.cad. 192502-C1- construcție hală de producție și birouri având regim de înălțime P+Ep cu aria construită desfășurată de 2.033 mp și construcția cu nr.cad. 192502-C2 – anexa centrală termică având regim de înălțime P cu aria construită desfășurată de 28 mp, situată în loc. Oradea, str. Anghel I. Saligny, nr. 26, jud. Bihor, din proprietatea SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL.

Proprietar: SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL

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

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea ;
- Extras de Carte Funciara Nr. 192502-C1 Oradea ;
- Extras de Carte Funciara Nr. 192502-C4 Oradea ;
- Autorizație de luare în folosință nr. 437 din 12.08.2020
- Regularizarea taxei la autorizația de construire nr. 881 din 17.05.2018
- Reveleu/schite ;
- Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 92 din 29.07.2020 ;
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție alte documente, care să ateste dobândirea, dreptul de proprietate, dreptul de folosință.
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție documente precum : relevee, procese verbale de finalizare a lucrărilor, autorizație de construire, etc.
- Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a veridicității contractului de vânzare-cumpărare.

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 192502 Oradea, proprietatea este grevată de următoarele sarcini :

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
43698 / 11/05/2017		
Act Notarial nr. Act de constituire a unui drept de suprafață aut nr. 748, din 10/05/2017 emis de Mirisan Luia Valentina;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 25 ani, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL, CIF:17752687		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
93637 / 13/09/2020		

Carte Funciară Nr. 192502-C1 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea

Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Act Administrativ nr. 343704, din 27/07/2020 emis de Mun.Oradea; Act Administrativ nr. 1, din 06/05/2020 emis de ORC Bucuresti; Act Administrativ nr. 3425301, din 16/11/2018 emis de ORC Ifrov; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 07/07/2020 emis de ing.Balint Iosif Gavril; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 68, din 03/08/2020 emis de ing.Balint Iosif Gavril; Act Administrativ nr. 45593, din 20/05/2020 emis de BCPI Oradea; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 26/08/2020 emis de ING Bank; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3542, din 08/07/2020 emis de Sabau Emil; Act Administrativ nr. 338339, din 21/08/2020 emis de Mun.Oradea;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1869905 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1158211 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	
C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1238099 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	
C5 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:800095 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, asupra construcțiilor viitoare in seria rg inch. nr 89548 din 14.08.2019	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
95637 / 15/09/2020	
Act Administrativ nr. 343704, din 27/07/2020 emis de Mun.Oradea; Act Administrativ nr. 1, din 06/05/2020 emis de ORC Bucuresti; Act Administrativ nr. 3425301, din 16/11/2018 emis de ORC Ifrov; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 07/07/2020 emis de ing.Balint Iosif Gavril; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 68, din 03/08/2020 emis de ing.Balint Iosif Gavril; Act Administrativ nr. 45593, din 20/05/2020 emis de BCPI Oradea; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 26/08/2020 emis de ING Bank; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3542, din 08/07/2020 emis de Sabau Emil; Act Administrativ nr. 338339, din 21/08/2020 emis de Mun.Oradea;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1869905 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1158211 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	
C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1238099 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	
C5 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:800095 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, asupra construcțiilor viitoare in seria rg inch. nr 89548 din 14.08.2019	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	

Proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: Strada Ogorului (centura Mun. Oradea)
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu doua benzi de circulatie 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 evaluata se afla situata in zona periferica a loc. Oradea. Zona este industriala cu insertii de spatii comerciale, depozitare si productie ;

Dotări și rețele edilitare— rețea de electricitate, apa-canal, gaz, internet, telefonie si cablu tv.

Poluare cu noxe auto: mediu; trafic mediu (proprietatea se afla in planul doi fata de arterele principale de circulatie in zona).

Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informații despre amplasament

Accesul se realizeaza direct din strada Anghel I. Saligny. Proprietatea evaluata este situata in incinta Eurobusiness Parc Oradea II;

Tip drum acces: asfaltat.

Utilități:

- Rețea urbana de energie electrică - da
- Rețea urbana de gaze – da
- Rețea urbana de apă - da
- Rețea urbana de canalizare - da
- Rețea urbana de incalzire – nu
- Fosa septica - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Rețea urbana de telefonie, cablu și internet – da

II.4 Descrierea constructiei:

Proprietatea evaluată se compune din:

- C1- hala productie si birouri, cu aria construita la sol de 1.756 mp si aria construita desfasurata de 2033 mp, avand un regim de inaltime P+Ep, edificata in 2020 ;
- C2 – anexa centrala termica cu aria construita desfasurata de 28 mp, regim de inaltime P edificata in 2020, lipita de constructia de baza si este realizata din acelasi sistem constructiv, fiind parte integranta a constructiei de baza ;
- Situatia actuala a spatiului: industriala – Hala de productie si biouri;

C1 – Hala de productie si birouri

Sistem constructiv – infrastructura realizata din fundatii din beton armat, suprastructura realizata din structura metalica stalpi si grinzi metalice, inchiderile perimetrale si invelitoarea de tip terasa necirculabila realizate din panouri sandwich. Compartimentarile interioare sunt realizate din pereti de gips-carton pe structura metalica usoara, respectiv zidarie de caramida ceramica cu goluri verticale ;

Finisaje – interioare – in interiorul zonei de birouri peretii sunt gletuiti, zugraviti, pardoselile sunt acoperite partial cu gresie ceramica si partial cu parchet laminat la parter iar in zona de birouri de la etaj pardoselile sunt placate partial cu mocheta si partial cu gresie ceramica.Exista placaje cu faianta si gresie ceramica in zona de grupuri sanitare. Tamplaria interioara este din lemn/mdf;

In interiorul zonei de hala, pardoselile sunt realizate din ciment elicoptrizat cu adaos de cuarț, iar in zona de vestiare si grupuri sanitare acestea sunt acoperite cu gresie ceramica. Tamplaria este metalica ;

Finisaje exterioare – peretii sunt de tipul panou sandwich, tamplaria exterioara este din PVC cu geam termoizolant si metalica (usile intrare hala) ;

Obiectele sanitare sunt din portelan sanitar- si instalatii de incalzire – corpurile de incalzire sunt de tipul radiatoarelor conectate la o centrala proprie (pompe de caldura);

C2 Anexa –Centrala termica

Sistem constructiv – infrastructura realizata din fundatii din beton armat, suprastructura realizata din structura metalica stalpi si grinzi metalice, inchiderile perimetrale si invelitoarea de tip terasa

necirculabila realizate din panouri sandwich. Finisaje interioare – peretii sunt de tip panou sandwich, pardoselile sunt de tip ciment elicopterizat cu adas de quart. Aceasta este parte integranta a constructiei mari –CI ;

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

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotationile curente
Nu se cunosc detalii

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

Zona analizată este industrială - cu inserții de spații comerciale, din zona Parcul Industrial Eurobusiness II a loc. Oradea.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților industriale din zona periferică a localității Oradea.

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

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Analiza ofertei

Mai mare – în comparație cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip industrial. Aria pieței este una urbană și aparține unei zone periferice de tip industrial. Valorile de piață ale imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare).

Analiza cererii

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.

Echilibrul pieței.Tendințe

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

Tendințe: 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.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

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

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriilor. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

IV.Abordarea în evaluare și rationamentul

IV.1 Procedura de evaluare (Etapete parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapete parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordează:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare ca fiind construită, poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

Proprietatea evaluată este situată în loc. Oradea, jud. Bihor.

Alternativa de utilizare	Criterii			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim productiv
Industrială	Da	Da	Da	Da
Comercială	Da	Da	Da	Nu

Deci, rezulta ca cea mai buna utilizare a proprietatii subiect este cea actuala – **industrială – hala productie si birouri.**

IV.2.3 Abordări în evaluare

IV.2.3.1 Evaluarea terenului – metoda comparației directe

Terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament. Dacă terenul are utilitatea pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

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.

COMPARAȚIA DIRECTĂ- cea mai preferată metodă pentru evaluarea terenului

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 a colectat 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 apoi formulează concluziile privind valoarea de piață a terenului evaluat.

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

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

Nu s-a aplicat aceasta abordare, deoarece terenul intravilan aferent nu este obiect al prezentului raport de evaluare.

În concluzie, valoarea de piață a terenului, rezultată prin metoda comparației directe (vezi anexa 3), este:

VALOAREA TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	NU S-A APLICAT
VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

IV.2.3.2 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață - cunoscută sub denumirea de Comparația directă sau Comparația Vânzărilor, în domeniul evaluării proprietății imobiliare.

Abordarea prin piață este un proces prin care se obține indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu alte proprietăți imobiliare similare care au fost vândute recent sau sunt oferite pentru vânzare.

Premisa principală a tehnicilor utilizate în abordarea prin piață este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile".

Analiza comparativă a acestei abordări se concentrează pe elemente de comparație cum sunt similitudinile și diferențele constatate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile, elemente ce au un impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care dintre ele sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață are ca bază conceptele de anticipare și schimbare, dar și câteva principii de care trebuie să ținem cont: principiile cererii și ofertei, al substituției, echilibrului și condițiilor externe. Un evaluator capabil va reflecta realitatea și condițiile pieței locale, analizând cu rigurozitate toate condițiile relevante pentru evaluare.

1. Oferta și cererea

Proprietățile imobiliare oferite spre vânzare constituie oferta, iar cumpărătorii reprezintă cererea. Negocierile dintre cumpărători și vânzători determină apariția prețurilor de piață ale proprietăților imobiliare. Orice modificări apărute în oricare dintre aceste două elemente, cerere sau ofertă, pot determina variații ale prețului, atât pentru proprietatea imobiliară subiect cât și pentru cele comparabile. Pentru estimarea cererii evaluatorii au în vedere numărul potențial de utilizatori ai unui anumit tip de proprietate imobiliară, puterea lor de cumpărare, gusturile și preferințele. Pentru analiza ofertei evaluatorii iau în considerare proprietățile existente nevândute sau libere, proprietățile care sunt în construcție, sunt transformate/ modificate sau urmează a fi construite.

2. Substituția

Acest principiu presupune că dacă nu există comparabile pe piață acuratețea abordării prin piață este diminuată, acesta arată că valoarea proprietății imobiliare subiect tinde a fi dată de posibilul preț plătit pentru achiziționarea unei proprietăți similare ca utilitate și atractivitate într-un interval de timp rezonabil.

3. Echilibrul

Echilibrul absolut este într-o continuă schimbare chiar dacă pe piață forțele cererii și ofertei tind spre un echilibru. Schimbările și modificările demografice, a puterii de cumpărare, a gusturilor și preferințelor consumatorilor, cererea, dar și oferta prin edificarea noilor construcții, transformarea și demolarea lor pot determina variația în timp.

Evaluatorii urmăresc dezechilibrele de pe piață și dintre proprietăți (relația dintre teren și construcție, dintre o proprietate și mediul extern) deoarece acestea pot determina piața să impună prețuri diferite pentru alte proprietăți comparabile.

4. Condițiile externe

Aceste condiții afectează toate tipurile de proprietăți imobiliare, pot fi pozitive, dar și negative. Deoarece două proprietăți imobiliare cu caracteristici fizice identice pot avea valori de piață total diferite, datorate forțelor externe ale uneia dintre proprietăți cum ar fi vecinătatea mai puțin atractivă.

Aceste condiții sunt reflectate foarte mult în aplicarea ajustărilor pentru localizare. Alți factori precum: condițiile de iluminare a străzilor, facilitățile de transport, protecția adecvată oferită de autoritățile competente și responsabile, apropierea sau distanța de centre comerciale, restaurante, medicale ș.a. trebuie luate în considerare de către evaluator care totodată va determina efectele asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt două analize interdependente, acestea ajută evaluatorul să identifice și să analizeze oferta concurențială și factorii cererii ce influențează valoarea proprietății imobiliare subiect pe piață. Baza pentru identificarea și analiza proprietăților imobiliare comparabile vândute este furnizată de către determinarea adecvată și fundamentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare subiect.

Aplicabilitate și limitări

Atunci când există suficiente tranzacții recente, cu informații sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață, abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, dar dacă nu există suficiente informații se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilă și analizată critic.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

- cercetarea pieței - are ca scop obținerea informațiilor relevante despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată (tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea), în absența unor tranzacții suficiente se analizează și oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării;
- verificarea informațiilor - confirmarea veridicității și corectitudinii datelor și a tranzacțiilor;
- alegerea unor criterii de comparație relevante - și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților cu proprietatea evaluată - utilizarea elementelor de comparație și ajustarea potrivit a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparate - incapacitatea de comparare a proprietății duce la eliminarea ei din lista respectivă;
- analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii - corelat cu scopul raportului de evaluare rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori, cel din urmă poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Analiza datelor de piață

Pentru a aplica abordarea prin piață, evaluatorul va realiza analiza datelor de piață, într-o ordine specifică:

- culegerea datelor despre tranzacții: contracte, oferte, refuzuri, opțiuni de cumpărare și liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea subiect;
- cercetarea cu atenție a: prețurilor, drepturilor de proprietate transmise, condiții de finanțare, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor și data efectuării tranzacțiilor;
- analiza în detaliu a fiecărui amplasament: starea fizică și funcțională și caracteristicile

economice ale proprietăților.

Sursele primare de informații sunt considerate mai veridice decât cele terțe- cele din urmă pot fi subiective, favorizând una dintre părțile implicate în tranzacțiile imobiliare.

În funcție de natura și tipul proprietății imobiliare subiect analizate se stabilesc limitele geografice ale ariei de piață, acestea vor cuprinde suficiente proprietăți comparabile tranzacționate într-o perioadă de timp cât mai apropiată.

Selectarea criteriilor de comparație

Selectarea și analiza unuia sau mai multor criterii de comparație depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare. Analizele statistice efectuate pe baza criteriilor de comparație sunt utile dacă există suficiente date, deoarece se obțin date cu un grad mai ridicat de obiectivitate chiar dacă pot duce la rezultate diferite. În acest caz evaluatorul va analiza și explica diferențele rezultate și va alege cea/ cele mai adecvate criterii de comparație conforme cu situația dată.

Analiza și ajustarea prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile

Ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie să fie întotdeauna ancorate în piață. Ajustările efectuate de către evaluator reflectă de fapt, raționamentul cumpărătorului aplicat de acesta înainte de a-și prezenta oferta de cumpărare sau de a cumpăra. După colectarea și analiza datelor de piață, acestea pot fi ordonate/ aranjate într-o grilă a datelor de piață.

Tehnicile utilizate în cadrul abordării prin piață

Pentru a determina influența relativă a factorilor care influențează într-o anumită măsură valoarea proprietății subiect se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative. Relațiile calitative- prin folosirea tehnicilor calitative, sunt utilizate în argumentare de către evaluator atunci când nu există suficiente date pentru argumentarea unor ajustări cantitative- prin folosirea unor tehnici cantitative.

Tehnici cantitative: analiza pe perechi de date, analiza perechilor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.

Tehnici calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Elementele de comparație - sunt caracteristici specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non- imobiliare ale proprietății. Aceste elemente acoperă toți factorii semnificativi ce trebuie luați în considerare, dar totodată pot fi relevante și elemente comparabile suplimentare cum ar fi restricțiile legislative. Pentru aceste elemente de comparație nu există o limită, deoarece poate fi adăugat oricând un alt rând în grila datelor de piață, aferent unui element de comparație adițional, dacă piața recunoaște că acel element influențează prețul de vânzare.

Sucesiunea aplicării ajustărilor - ordinea în care se aplică ajustările asupra prețurilor tranzacțiilor imobiliare comparabile este determinată de datele de piață și de analiza făcută de către evaluator.

Totuși succesiunea acestora vizează două categorii de ajustări specifice: ajustări specifice tranzacționării care cuprind: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuielile necesare imediat după vânzare, condiții de piață și ajustări specifice proprietății care cuprind: ajustarea pentru localizare, ajustarea pentru caracteristici fizice, ajustarea pentru caracteristici economice, ajustare pentru utilizare, ajustare pentru componentele non- imobiliare ale proprietății. Prima categorie de ajustări se aplică în general în ordinea prezentată mai sus, iar a doua categorie se aplică doar după efectuarea ajustărilor specifice tranzacționării, dar fără o ordine impusă.

Selectarea concluziei asupra valorii

În selectarea concluziei asupra valorii evaluatorul trebuie să ia în considerare două aspecte importante:

- existența, cu certitudine, a concordanței între valoarea estimată și scopul evaluării și corelarea valorii estimate cu valorile obținute prin alte abordări în evaluare;
- diferențele existente referitoare la drepturile de proprietate transferate în cadrul tranzacțiilor

proprietăților comparabile.

Nu s-a aplicat aceasta abordare, deoarece terenul intravilan aferent nu este obiect al prezentului raport de evaluare și nu s-au identificat proprietăți comparabile (fără teren aferent) scoase la vânzare pe piață.

În concluzie, valoarea de piață a imobilului, rezultat prin abordarea prin comparații de piață, vezi Anexa nr. 3, este:

VALOAREA PROPRIETĂȚII ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA	NU S-A APLICAT
VALOAREA ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

IV.2.3.1 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit - este descrisă ca parte a procesului sistematic de evaluare, dar metodele, tehnicile și procedurile utilizate în abordare, reprezintă mijloace analitice, cu scop general, aplicabile în evaluarea proprietăților generatoare de venit.

Principiul de bază al abordării prin venit este că un investitor mediu nu va plăti, pentru achiziționarea unei proprietăți imobiliare, mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Partea integrată a abordării prin venit, o reprezintă, adesea, analiza informațiilor legate de cost și vânzări, iar tehnicile de capitalizare sunt frecvent utilizate în abordarea prin piață și în abordarea prin cost.

Anticiparea

- este un principiu fundamental în abordarea prin venit.
- valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, deci poate fi definită ca fiind valoarea prezentată tuturor drepturilor asupra acestor viitoare beneficii.
- totalitatea metodelor de capitalizare a venitului, a tehnicilor și procedurilor aferente încearcă să ia în considerare beneficiile viitoare anticipate și să estimeze, prin actualizare, valoarea lor prezentă.

Schimbarea

- reprezintă modul în care anumite implicații pot afecta valoarea proprietății generatoare de venit.
- pentru a analiza implicațiile asupra măririi valorii proprietății imobiliare, evaluatorul analizează cu atenție estimările investitorului privind schimbările în nivelul veniturilor generate, previzionează cheltuielile necesare asigurării venitului, precum și creșterile sau descreșterile probabile în valoarea proprietății imobiliare.

Substituția

- este principiul care rezultă din funcționarea pieței și furnizează elemente pentru estimarea veniturilor și cheltuielilor generate de proprietate, pentru alegerea și estimarea ratelor de actualizare/ capitalizare adecvate proprietății subiect.
- prețul, chiria și randamentul capitalului investit aferente proprietății imobiliare subiect sunt determinate de prețul, chiria și randamentul capitalului investit aferente proprietății imobiliare similare (comparabile).

Ofera și cererea

- principiul cererii și ofertei și conceptul strâns legat de acesta al concurenței pe piață, sunt relevante și foarte utile în previziunea viitoarelor beneficii și în estimarea ratei rentabilității în abordarea prin venit.

Echilibrul

- are o semnificație importantă în estimarea veniturilor previzionate în abordarea prin venit;
- un echilibru eficient crește și menține valoarea, cum ar fi cel între amplasamentul pe care este edificată o construcție și tipul proprietății;

Factorii externi

- pot influența negativ sau pozitiv valoarea proprietății imobiliare generatoare de venit;
- modul în care tipul de factori externi influențează o clădire administrativă sau o proprietate utilizată pentru producție industrială, este același cu cel al unei locuințe unifamiliale sau a unui bloc de

apartamente.

VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN VENIT	1.219.300 EURO, echivalent 6.057.500 LEI
VALOAREA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.	

IV.2.3.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ca și celelalte abordări din evaluare se bazează pe comparația datelor de piață.

În cadrul abordării prin cost valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea și cea a construcțiilor aferente acestuia, luându-se în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când poate fi aplicată, abordarea prin cost, reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Prin aplicarea abordării prin cost, evaluatorul estimează diferența pe care o percepe un cumpărător între construcția aferentă proprietății subiect și o construcție nou edificată, având utilitate optimă.

Din punctul de vedere al procedurii, pentru a obține o indicație a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect, evaluatorul va estima costul de construire al unui substituit al construcției existente, estimat la data evaluării, (inclusiv costurile directe, indirecte și profitul antreprenorial adecvat) din care va scădea toate deprecierea acestuia, iar apoi va adăuga, la rezultatul obținut valoarea amplasamentului.

Prin aplicarea abordării prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție, și spunem teoretic că deoarece participanții pe piață vând, de fapt, drepturi asupra proprietății imobiliare.

Relația cu principiile evaluării

Substituția

- acest principiu stă la baza aplicării abordării prin cost, conform acestui principiu niciun cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât cost de a obține imediat un amplasament și de a edifica o construcție similară pe acesta, cu atractivitate și utilitate echivalente;
- prețurile pentru proprietățile construite pot fi judecate prin măsurarea costului construcțiilor aferente unei proprietăți, la data evaluării, plus valoarea amplasamentului său.

Cererea și oferta

- deși piețele imobiliare tind spre schilibru, forțele de pe piață se modifică, orice schimbări în cerere și ofertă conduc la scăderea sau la creșterea prețurilor, astfel că o proprietate poate avea, în decursul timpului, diferite valori.

Contribuția

- acest principiu arată că atunci când se urmărește obținerea sau păstrarea valorii optime, factorii de producție și diversele componente trebuie să respecte proporția adecvată;
- necorespondența echilibrului economic poate avea drept rezultat o subdimensionare sau o supradimensionare;
- dezechilibrul poate fi recunoscut prin compararea construcțiilor existente cu cea ideală;
- în cazul abordării prin cost, efectul unei subdimensionări sau supradimensionări a construcției asupra valorii, transpare în estimarea deprecierei.

Condiții externe

- valoarea de piață a proprietății rezultă din costul de înlocuire a unei noi construcții minus deprecierea plus valoarea amplasamentului și a profitului dezvoltatorului, acest lucru este valabil când există echilibru între cerere și ofertă, iar creditarea este disponibilă.
- proprietățile imobiliare pot câștiga sau pot pierde din valoare datorită condițiilor sau evenimentelor externe proprietății, acestea pot afecta atât terenul cât și construcțiile;
- în abordarea prin cost o proprietate imobiliară poate fi afectată de condiții externe cum ar fi: situarea

la mare distanță de obiectivele importante, raritatea sau dificultatea de a construi noi proprietăți imobiliare competitive sau perioada de recesiune.

- deprecierea externă este cel mai des atribuită condițiilor de piață în declin, în perioadele de criză a pieței imobiliare.

Cea mai bună utilizare

Acest concept este fundamental pentru valoarea de piață a proprietății imobiliare, deoarece un amplasament este evaluat ca fiind liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa, iar pe de altă parte se estimează cea mai bună utilizare a întregii proprietăți, în ansamblul său.

Construcțiile existente valorează mai puțin decât costul lor de reconstruire sau înlocuire atunci când nu conduc la cea mai bună utilizare a amplasamentului, pe când o construcție care adaugă cea mai mare valoare amplasamentului său constituie cea mai bună utilizare.

Aplicabilitate și limitări

Abordarea prin cost este importantă în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi și relativ noi și este credibilă, în special când valoarea amplasamentului este bine susținută de piață, iar construcțiile aferente acestuia sunt noi sau au o depreciere minoră, și de aceea reprezintă cel mai probabil, cea mai bună utilizare a terenului/ amplasamentului considerat liber.

Abordarea prin cost este utilizată când proprietățile subiect nu generează venituri și când piața este puțin activă, utilizarea abordării prin piață fiind astfel limitată. De asemenea este utilă, în special, când se iau în considerare adăugările, modernizările sau renovările aplicate construcției imobiliare subiect, această abordare este utilă și evaluării în scopuri financiar- contabile pentru estimarea deprecierei în stabilirea impozitelor pe venit.

Încrederea în abordarea prin cost este serios diminuată în evaluarea proprietăților imobiliare deținute ca investiții datorită ipotezei că edificarea construcțiilor aferente acestora se face imediat, fără "întârzieri necesare", dar după cum bine știm dezvoltarea și construcția proprietăților imobiliare deținute ca investiții se poate extinde de la câteva luni la câțiva ani, iar această întârziere este de neacceptat, în opinia unor investitori.

Aplicarea abordării prin cost în estimarea valorii unei proprietăți imobiliare, fără să se bazeze pe date de piață, este și trebuie privită cu reținere.

Procedura

Înainte de parcurgerii unor etape pentru formularea unei concluzii asupra valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin cost, evaluatorul inspectează împrejurimile, amplasamentul și construcțiile aferente proprietății subiect și culege informațiile relevante necesare în evaluare.

Etapile procedurii de bază în aplicarea abordării prin cost sunt următoarele:

Estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa;

Estimarea costului de construire al clădirii și al construcțiilor aferente terenului, la data evaluării. Acesta include costurile directe, indirecte și profitul antreprenorului, dar nu și profitul dezvoltatorului imobiliar;

Estimarea altor costuri de construire tratate separat pentru clădire și separat pentru construcțiile speciale;

Costul de înlocuire/ reconstruire brut separat pentru clădire și separat pentru construcțiile speciale. Acesta se obține din însumarea costurilor de construire rezultate în ultimele două etape anterioare;

Estimarea deprecierei cumulate a clădirii, respectiv cele ale construcțiilor speciale. Se poate estima în mod global sau defalcă pe cele trei categorii aparținătoare: deprecierea fizică, funcțională și externă;

Obținerea unei estimări a costului de înlocuire/ reconstruire net prin scăderea deprecierei cumulate din costul de înlocuire/ reconstruire brut al clădirii, respectiv al construcțiilor speciale;

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar pe baza analiză de piață;

Obținerea valorii dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect prin adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/ reconstruire net al construcțiilor de pe amplasament și adăugarea profitului dezvoltatorului imobiliar.

Ajustarea valorii dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect, dacă este necesar, în scopul estimării valorii unui drept parțial de proprietate.

În practica reală, unele dintre aceste etape sunt adesea combinate.

Valoarea terenului și a amplasamentului

În abordarea prin cost, valoarea de piață estimată a terenului sau a amplasamentului este adăugată la costul net al construcțiilor.

Valoarea amplasamentului este puternic influențată de cea mai bună utilizare a sa potențială, ea poate fi estimată utilizând diferite tehnici, aceste estimări ale valorii reflectă valoarea în cazul dreptului de proprietate deplină. Indicația de valoare a amplasamentului trebuie ajustată dacă este evaluat un alt drept de proprietate.

Deprecierea

Deprecierea este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data evaluării și valoarea de contribuție a construcției la valoarea întregii proprietăți.

Deprecierea unei construcții este rezultatul a trei cauze majore, ele pot acționa împreună dar și separat:

- deprecierea fizică – cauză a uzurii fizice, generale de folosire regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia;
- depreciere funcțională- o deficiență a construcției/ materialelor sau proiectului care afectează negativ funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției- o neadecvare funcțională;
- depreciere externă (economică)- afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Deprecierea totală a construcției reprezintă însumarea tuturor acestor componente.

Metode de estimare a costurilor

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

1. Metoda comparațiilor unitare- este o metodă relativ simplă, practică și larg folosită.

Această metodă este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum, de obicei pe suprafață construită sau pe volum construit. Metoda se bazează pe costurile cunoscute ale construcțiilor similare, ajustate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice. Costurile indirecte și alte costuri necesare pentru construire pot fi incluse în costul unitar sau pot fi calculate separat. În funcție de dimensiunea construcției costurile unitare pot varia, de obicei descresc pe măsură ce suprafața sau volumul construcției cresc atunci când toate celelalte elemente sunt identice.

Costul total este estimat prin compararea construcțiilor analizate cu construcțiile similare, construite recent pentru care se cunosc prețurile contractuale. În realizarea comparației trebuie luate în calcul evoluția costurilor între data contractului sau a construcției și data evaluării.

Valoarea orientativă a costului de nou al unei construcții poate fi utilizată în absența/ lipsa prețurilor contractuale, aceasta poate fi obținută din vânzările unor construcții similare noi dacă se îndeplinesc câteva condiții: construcțiile reflectă cea mai bună utilizare a amplasamentului, proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat, cererea și oferta sunt în echilibru și când poate fi estimată valoarea amplasamentului.

Costurile unitare comparative pot fi semnificativ influențate de forma sau perimetrul neregulat al construcției.

2. Metoda costurilor segregate- constă într-o procedură de estimare a costurilor de construire

Conform acestei metode costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției. Evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare pentru realizarea fiecărei unități relevante din elementul constructiv analizat, pornind de la standarde de cost sau cataloage de prețuri.

Aplicată complet, această metodă, reduce efortul evaluatorului, deoarece înlocuiește expertiza cantitativă a materialelor utilizate și produce un cost de reconstruire sau de înlocuire corect.

3. Metoda devizelor – este cea mai precisă și cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Devizul- reflectă calitatea și cantitatea tuturor materialelor de construcție folosite și toate categoriile de manoperă necesare. La aceste calcule se aplică costuri unitare , astfel determinăm costul total al materialelor de construcție și manoperei, la care antreprenorul adaugă o anumită marjă pentru

cheltuielile neprevăzute, de regie și profit.

Câteva dezavantaje ale acestei metode ar fi: consumul de timp, costul și nevoia frecventă a serviciilor specializate, cu experiență în estimarea costurilor, acestea determină evitarea utilizării ei în efectuarea serviciilor obișnuite de evaluare.

Estimarea depreciierilor- evaluatorul este cel care identifică deprecierea, prin analiza construcțiilor similare și a reacției pieței la starea tehnică a acestora, deprecierea sunt datorate unor cauze fizice, funcționale sau externe.

Atunci când evaluatorul aplică oricare dintre metode coerent și logic, reflectând reacția cumpărătorului prudent și informat față de situația construcției evaluate, reușește să estimeze cu precizie deprecierea acesteia. Evaluatorul trebuie să ia în considerare toate elementele care ar putea influența valoarea construcției și să le ia în calcul doar o singură dată.

În estimarea deprecierei se folosesc principalele metode, cum sunt: metoda preluării de pe piață, metoda vârstă- durată de viață și metoda segregării. Ce trebuie să reținem este că depreciere este aplicabilă doar în cazul construcțiilor, iar valoarea de piață a amplasamentului este adăugată la valoarea acestora, la data evaluării.

Relațiile dintre vârstă și durata de viață a construcției

Deprecierea apare pe parcursul duratei de viață a construcției sau a unei componente a acesteia, iar teoretic își pierde întreaga valoare pe parcursul duratei sale de viață.

Relațiile dintre vârstă și durată de viață sunt utilizate de către evaluatori, în principal, pentru estimarea deprecierei totale a construcției și fizice a componentelor acesteia.

Vârsta cronologică și vârsta efectivă

- vârsta cronologică- numită și vârsta scriptică sau istorică, reprezintă numărul de ani care au trecut de la finalizarea construcției;

- vârsta efectivă- este vârsta indicată de starea tehnică și utilitatea construcției.

Durata de viață economică și durata de viață utilă

- durata de viață economică totală- este perioada de timp în care construcțiile aferente proprietății imobiliare contribuie la valoarea acesteia;

- durata de viață economică rămasă- este perioada de timp estimată în care construcțiile aferente proprietății imobiliare continuă să contribuie la valoarea acesteia;

- durata de viață utilă totală- este perioada de timp rămasă în care construcțiile sau o componentă a acestora, poate fi în mod rezonabil, considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată;

- durata de viață utilă rămasă- este perioada de timp estimată în care construcțiile sau o componentă a acestora, continuă să îndeplinească funcția pentru care a fost proiectată.

Evaluatorul este cel care determină durata de viață economică a proprietății prin interpretarea parțială a atitudinilor și a reacțiilor cumpărătorilor tipici de proprietăți imobiliare competitive.

Metoda preluării de pe piață

- acuratețea acestei metode depinde de disponibilitatea datelor despre vânzări comparabile atât pentru proprietăți construite, cât și pentru terenuri libere;

- cantitatea de informații despre vânzări comparabile trebuie să fie adecvate;

- drepturile de proprietate referitoare la proprietățile construite, utilizate pentru comparație trebuie să fi identice cu drepturile de proprietate asupra proprietăților subiect;

- utilitatea acestei metode este mult restrânsă atunci când informațiile sunt insuficiente.

Metoda vârstă- durată de viață

- estimarea deprecierei totale prin această metodă presupune înmulțirea costului de nou cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică totală a construcției;

- nu permite diferențierea între cauzele diferite ale deprecierei totale, deci va cumula deprecierea funcțională, fizică și externă;

- ca dezavantaj îl reprezintă netratarea diferențiată a elementelor recuperabile ale deprecierei și desconsiderarea faptului că unele elemente ale construcției pot avea durate de viață fizică rămasă mai scurte decât durata de viață economică a întregii construcții.

Metoda segregării

- pentru aplicarea acestei metode în vederea estimării deprecierei cumulate, evaluatorul va analiza fiecare cauză de depreciere separat, va determina amploarea fiecăreia și le va cuantifica calculând suma totală deductibilă din costul estimat de reconstruire sau de înlocuire;

- utilizarea costului de înlocuire are ca efect eliminarea automată a unor forme de depreciere funcțională.

Există trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile, în cadrul raportului de evaluare ele sunt tratate, de obicei, în următoarea ordine:

- deprecierea (uzură) fizică
- deprecierea (neadecvarea) funcțională
- deprecierea externă (economică)

În cadrul prezentei lucrări am folosit Metoda Costurilor Segregate, pentru determinarea costului de înlocuire net am folosit Catalogul „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire : clădiri rezidențiale” – Cornel Schiopu – București, Iroval 2006, costurile din catalog au fost actualizate cu „Indici de actualizare - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire ” – Cornel Schiopu – București, deprecierea totală a fost calculată prin metoda vârsta – durata de viață economică.

În concluzie, valoarea de piață a imobilului, rezultat prin abordarea prin comparații de piață, vezi Anexa nr. 5, este:

VALOAREA CONSTRUCȚIEI ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST	1.233.100 EURO, echivalent 6.123.000 LEI
VALOAREA ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru constructiile evaluate, situat in Loc. Oradea, str. Anghel I. Salingy, nr. 26, jud. Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform documentelor anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

**Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin venit =
1.219.900 EURO echivalent a 6.057.500 Lei**

**Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin cost =
1.233.100 EURO echivalent a 6.123.000 Lei**

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul abordarii prin venit

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății – hala depozitare cu birouri, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață, optica participantilor fiind definita si din prisma venitului generat de proprietate;
- proprietatea evaluata are caracteristicile unei proprietati generatoare de venit astfel ca aceasta metoda face sa aiba o adecvare ridicata.

2. Precizia

- informatiile au fost extrase din oferte de inchiriere si contractul de inchiriere aflat in desfasurare, acestea au fost considerate ca avand un grad ridicat de incredere.

3. Cantitatea

- suficiente, astfel incat sa poata determina o concluzie fundamenta asupra valorii.

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul abordarii prin cost

1. Adecvarea

- un grad mediu de adecvare avand in vedere tipul proprietății, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață, optica participantilor nefiind definita din prisma costului;
- proprietatea evaluata nu are caracteristici speciale pentru ca aceasta metoda sa aiba o adecvare ridicata.

2. Precizia

- In cadrul catalogului Iroval, a fost determinata o fisa cu o solutie constructiva, destinatie si utilizare identica cu cladirea supusa evaluarii – cu toate acestea raman posibilele erori de calcul si actualizare.

3. Cantitatea

- lipsa devizelor specializate pentru verificarea rezultatului prin Metoda devizelor datorita consumului de timp, costului și nevoia frecventă a serviciilor specializate, cu experiență în estimarea costurilor, cantitatea informatiilor a fost considerata ca fiind suficienta.

Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Analizand criteriile de analiza a rezultatelor prin prisma criteriilor de adecvare și precizie, analizate în corelație cu cantitatea informațiilor si scopul evaluarii, consider cea mai adecvata abordare ca fiind Abordarea prin venit, astfel:

Evaluator autorizat Popa Liviu George
– Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
SC AGENTIA LOCALA DE DEZVOLTARE ORADEA SA

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	1.219.900 EURO, echivalent a 6.057.500 LEI
A FOST DETERMINATĂ PRIN	ABORDAREA PRIN VENIT
VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A.	

la cursul valutar 4,9656 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării – 10.10.2023.

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



ANEXE:

ANEXA nr. 1: Documentatie

ANEXA nr. 2: Informatii de piata

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata – NU S-A APLICAT

ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit

ANEXA nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost

ANEXA nr. 6: Fotografii

ANCEL

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară B 404
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 192502 Oradea

Per core	14380
2nd	14
3rd	06
4th	2023

Call version
1001 347 785 52

TEREN Intravital

Adresa Loc. Oradea, Str. Anghel Saligny, Jud. B-hor

Nr. Crt	Nr cadastral topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
a1	192502	6.647	Constructia C1 inscise-n CF 192502-C1 Constructia C2 inscise in C= 192502-C2

Inscrieri private la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
01987 / 06/10/2015	
Act Administrativ nr HCL 639 din 29/09/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA (Adeverinta nr 4208/1/2011 OCPI Bihor. Aviz legalitate eliberat: Institutia Prefecturala - Județul Bihor, documentatie cadastrala vizata OCPI Bihor).	
B2 Inaltare, drept de PROPRIETATE in baza L 215/2001, dobanda pnn Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ORADEA, domeniul privat OBSERVATIE: poze transmise din CF 157589/Oraadea, inscrierea pnn incheierea nr 63719 din 30/10/2012	

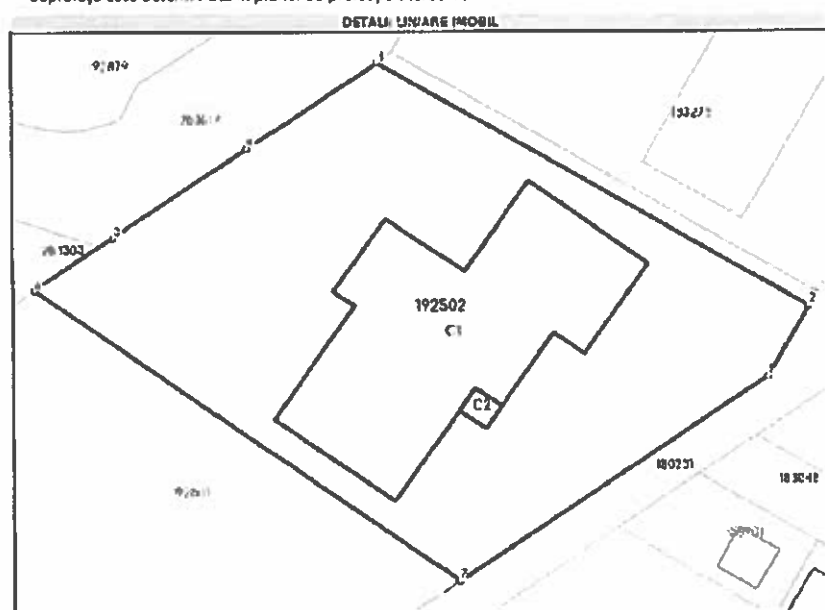
Inscrier privind dezmembramintele dreptului de proprietate: drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
43698 / 11/05/2017	
Act Notaral nr Act de constituire a unui drept de suprafacie aut nr 748 din 10/05/2017 emis de M. Vasile	
Ligia Valentina	
C1 Intabulare, drept de SUPERFACIE pe o perioada de 25 ani, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
11 SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL CIF:17752687	

Carte Funciară Nr. 192502 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ⁴	Observații / Referințe
192502	6 647	

⁴ Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie folosință	Ima- nplan	Suprafața impl.	Tarâ	Parcelă	Nr topo	Observații / Referințe
1	curt construcții	DA	6 647	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14 749
2	3	88 376
3	4	27 861
4	5	28 788
5	6	17 0
6	7	92 016

Carte Funciară Nr 192502 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	00 3

¹⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare Scara 1:10 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
¹¹ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

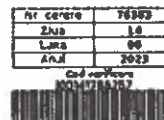
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCP este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare.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

Data și ora generării,
14/06/2023, 09:15



Oficiul de Cadastre și Publicitate Imobiliară 21-OR
8 rueul de Cadastre și Publicitate Imobiliară Oradea

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr 192502-C1 Oradea



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadestru Nr topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	192502-C1	Loc Oradea, Str Anghel Saligny, Jud Bihor	Nr niveluri: 2; S. construita la sol 1756 mp; S. construita desfasurata 2033 mp; Mala productie in regim P+Sp, finalizata in 2020

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
43593 / 20/03/2020 Act Administrativ nr 182451, din 28/02/2020 emis de Primaria Mun.Oradea. Inscris Sub Semnatura Privata nr 31, din 30/04/2020 emis de Balint Iosif Gavril. Inscris Sub Semnatura Privata nr 1 din 30/04/2020 emis de Balint Iosif Gavril. Inscris Sub Semnatura Privata nr. 297, din 06/05/2020 emis de BT. Act Administrativ nr 49672, din 09/05/2019 emis de BCM Oradea. Act Administrativ nr 246759 din 29/04/2020 emis de Mun. Oradea. Act Administrativ nr 717575, din 03/01/2011 emis de SPCLEP Oradea. Act Administrativ nr. 3425301, din 16/11/2018 emis de Reg.Cemert. ILFOV.		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) REAL EXPERT ADVERTISING SRL CIF 17752687	A1
95637 / 15/09/2020 Act Notarial nr contract de ipoteca aut nr 768, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina. Act Notarial nr aut 770, 771, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina.		
B5	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sena rg. înch. nr. 66889 din 19.06.2018 CIP AUT. 768/1906.2018	A1
62808 / 06/03/2021 Act Notarial nr contract de ipoteca aut nr 768, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina. Act Notarial nr aut 770, 771, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina.		
B6	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sena rg. înch. nr. 66889 din 19.06.2018 CIP AUT. 770/1906.2018	A1
B7	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sena rg. înch. nr. 66889 din 19.06.2018 CIP AUT. 771/1906.2018	A1
B8	Se notează Promisiune unilaterală de vânzare aut nr 747 din 10.05.2017 încheiată între SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL în calitate de promitent vânzător și Societatea de Dezvoltare Locală SA în calitate de promitent cumpărător, asupra construcțiilor vîtate, prezenta promisiune fiind valabilă până la data de 12.05.2042 în seria rangului înch. nr. 43638/2017	A1
Act Notarial nr CIP 1041 din 14/08/2019 emis de Mirisan Ligia.		
B9	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sena rg. înch. nr. 89548 din 14.08.2019 CIP AUT. 1041/14.08.2019	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
95637 / 15/09/2020	

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

Pagina 1 din 2

Se poate genera informații suplimentare la adresa info@anp.ro

Formular de cerere nr. 1.1

Carte Funciară Nr. 192502-C1 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
Act Administrativ nr. 343704, din 27/07/2020 emis de Mun.Oradea; Act Administrativ nr. 1, din 06/05/2020 emis de ORC Bucuresti, Act Administrativ nr. 3425301, din 16/11/2018 emis de ORC Ilfov; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 07/07/2020 emis de ing.Balint Iosif Gavril; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 68, din 03/08/2020 emis de ing.Balint Iosif Gavril; Act Administrativ nr. 35593, din 20/05/2020 emis de BCPI Oradea; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 26/08/2020 emis de ING Bank; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 3542, din 08/07/2020 emis de Sabau Emil; Act Administrativ nr. 338339, din 21/08/2020 emis de Mun.Oradea.	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA Valoare:1869905 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF 6096200	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare 1158211 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF 6096200	
C4 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare 1298099 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch nr 66889 din 19.06.2018	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF 6096200	
C5 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare 800095 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, asupra constructiilor viitoare in seria rg inch nr 89548 din 13.08.2019	A1
1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF 6096200	

Carte Funciară Nr. 192502-C1 Comuna/Oraș/Municipiu, Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Suprafață (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	192502-C1	construcții industriale și edificare	1.756	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol 1.756 mp, S. construită desfășurată 2023 mp. Mula producție în regim P+Ep. finalizată în 2020

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedura al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

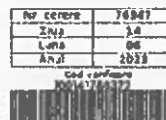
Data și ora generării:
14/06/2023, 09:17



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară B140A
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funcionară Nr. 192502-C2 Oradea



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
41	192502-C2	Loc. Oradea, Str. Anghel Saligny, Jud. Bihor	Nr. nivelului: 5 construita la sol, 28 mp, 5 constr. de desfasurata 28 mp Centrala Termica in regim P Anchizata in 2020

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
43593 / 20/05/2020	
Act Administrativ nr 182451, din 28/02/2020 emis de Primaria Mun Oradea, Inscris Sub Semnatura Privata nr. 31, din 30/04/2020 emis de Balint Iosif Gavril, Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 30/04/2020 emis de Balint Iosif Gavril, Inscris Sub Semnatura Privata nr. 297, din 06/05/2020 emis de BT, Act Administrativ nr. 89672, din 09/05/2019 emis de BCPI Oradea, Act Administrativ nr. 246759, din 29/04/2020 emis de Mun. Oradea; Act Administrativ nr. 717575, din 03/01/2011 emis de SPCLP Oradea; Act Administrativ nr. 3425301, din 16/11/2018 emis de Reg.Comert. RFOV.	
62	Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Construire cota actuala 1/1 17 REAL EXPERT ADVERTISING SRL, CIF 17752607
95637 / 13/09/2020	
Act Notarial nr contract de ipoteca aut nr. 768 din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina, Act Notarial nr. aut. 770, 771, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina.	
85	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sensul reg. înch. nr. 66889 din 19.06.2018 CIP AUT 770/1906.2018
Act Notarial nr contract de ipoteca aut nr. 770, 771, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina, Act Notarial nr. aut. 770, 771, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina.	
85	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sensul reg. înch. nr. 66889 din 19.06.2018 CIP AUT 770/1906.2018
62808 / 06/05/2021	
Act Notarial nr contract de ipoteca aut nr. 770, 771, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina, Act Notarial nr. aut. 770, 771, din 19/06/2018 emis de Mirisan Ligia Valentina.	
87	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sensul reg. înch. nr. 66889/19.06.2018 din 14.08.2019 CIP AUT 771/1906.2018
Act Notarial nr promisiune unilaterală de vânzare-cumpărare aut. 747, din 10/05/2017 emis de Mirisan Ligia.	
88	Se notează Promisiunea unilaterală de vânzare aut nr. 747 din 10.05.2017 încheiată între SC REAL EXPERT ADVERTISING SRL în calitate de promitent-vanzător și Societatea de Dezvoltare Locală SA în calitate de promitent-cumpărător, asupra construcțiilor viitoare, prezenta promisiune fiind valabilă până la data de 12.05.2042 în sensul reg. înch. nr. 43698/2017.
Act Notarial nr. CIP 1041, din 14/08/2019 emis de Mirisan Ligia.	
89	Se notează interdicția de grevare, înstrăinare, închinare, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare și amenajare în favoarea BANCA TRANSILVANIA S.A. în sensul reg. înch. nr. 89548 din 14.08.2019 CIP AUT 1041/14.08.2019

Carte Funciară Nr 192502-C2 Comuna/Draș/Municipiu, Oradea

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
95637 / 15/09/2020	
Act Administrativ nr 343704, din 27/07/2020 emis de Mun Oradea, Act Administrativ nr 1, d'n 06/05/2020 emis de ORC Bucuresti, Act Administrativ nr. 3425301, din 16/11/2018 emis de ORC Ilfov, Inscris Sub Semnatura Privata nr 1, din 07/07/2020 emis de Ing.Balint Iosif Gavril, Inscris Sub Semnatura Privata nr. 68, din 03/08/2020 emis de Ing.Balint Iosif Gavril; Act Administrativ nr 45593, din 20/05/2020 emis de BCPI Oradea; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1, din 26/08/2020 emis de ING Bank, Inscris Sub Semnatura Privata nr 3542, din 08/07/2020 emis de Sabau Emil, Act Administrativ nr. 338339, din 21/08/2020 emis de Mun.Oradea,	
C2 Intabulare drept de IPOTECA, Valoare:1663305 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	A1
C3 Intabulare drept de IPOTECA Valoare:1158211 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr 66889 din 19.06.2018 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	A1
C3 Intabulare drept de IPOTECA Valoare:1238099 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, in seria rg inch. nr. 66889 din 19.06.2018 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	A1
C5 Intabulare drept de IPOTECA, Valoare 800095 LEI+ celelalte obligatii de plată aferente creditului, asupra construcțiilor viitoare in seria rg. inch. nr 89548 d'n 14.08.2019 1) BANCA TRANSILVANIA S.A., CIF:6096200	A1

Carte Funciară Nr. 192502-C2 Comuna/Oraș/Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	192502-C2	construcții anexa	28	Cu acte în CF propriu	5. construita la sol 28 mp; 5. construita desfasurata 28 mp. Cererile Termica in regim = Anexata nr 2020

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedură al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
14/06/2023, 09:19

**Primăria Municipiului Oradea**
Instanța Arhitecturală Șef
Compartimentul Finalizări Construcții
Cod operator 16136/2010

Piața Unirii, nr. 1
410100, Oradea
Tel. +40 6250-437 000
Fax +40 6250-440 740
E-mail primaria@oradea.ro

Nr. **343313** din **12.08.2020**

Autorizația de luare în folosință
Nr. **427** din **12.08.2020**

Ca urmare a cererii adresate de către **REAL EXPERT ADVERTISING SRL**, reprezentat prin **Vasile Florin Bogdan** cu sediul în **Chilia-Jifor, strada Inpței nr 10A-C5**
În baza autorizației de construire nr. **981/12.06.2019** și în baza avizului Compartimentului Finalizări Construcții se autorizează luarea în folosință a clădirii construite pe **Strada Anghel I. Bălan, nr 29** înscrisă în cartea funciară nr **192502-ORADEA** nr cad **192502**
Destinație hala producție și spații administrative
Clădirea(e) cu PeEg nivel(e) a(au) fost amenajată(e) din următoarele materiale
Fundam. beton, structură și închideri panouri sandwich termoisolante
Planșee peste panouri structură metalică
Acoperiș tip garnitură din structură metalică învelitoare panouri sandwich termoisolante

Clădirea (corp C1) se compune din următoarele încăperi
La parter sala prezentare, terasa, chișinău, hol acces, magazie ambalare materiale plastice, sala de sedințe, magazie ambalare materiale carton, magazie piese mici, magazie materiale întreținere, grup sanitar, sector finisare și menten., grup garaj, camera foto, hol circulație, sala de mese, sala asamblare piese mici, sala debitare lemn, sala scinderetolantă, vestier femei, vestier bărbați, serviziu termică, sector prelucrare prin asamblare, depozitare produse finite, debitare rectubinare, magazie piese lemn, magazie piese plastice, debitare gnr.
La etaj parter hol acces, birou sal producție, proiectare, sala testare prototipuri, grup sanitar, magazie serv. creație 3 d, fumour, birou director general, asistent manager, chișinău, birou contabil, director dezvoltare fumour
Clădirea (corp C1) are(au)
- Aria construită
- Parter **1275** mp
- Etaj parter **227** mp
- Aria deslaturată **2923** mp
- Aria utilă **1879,11** mp
- Aria locuibilă **___** mp

Clădire (corp C2) se compune din următoarele încăperi
La parter sala de recepție
Clădire (corp C2) are(au)
- Aria construită
- Parter **23** mp
- Aria deslaturată **23** mp
- Aria utilă **___** mp
- Aria locuibilă **___** mp

Intocmit,
Hodut-Făgile Ramona


PRIMAR
Ilie Bolojan


ARHITECT ȘEF
Radu Fortig


1. În baza prezentei autorizații de luare în folosință, titularul este obligat să respecte condițiile tehnice și de siguranță prevăzute în proiectul de construcție și în actele normative în vigoare. 2. În cazul nerespectării condițiilor tehnice și de siguranță, autoritatea competentă poate să anuleze prezenta autorizație de luare în folosință și să impună sancțiuni. 3. Prezenta autorizație de luare în folosință este valabilă pentru o perioadă de 5 (cinci) ani de la data emiterii. 4. În cazul expirării termenului de valabilitate, titularul este obligat să depună o nouă cerere de luare în folosință. 5. Prezenta autorizație de luare în folosință este emisă în două exemplare, unul rămânând la arhivă și celălalt fiind prezentat titularului la solicitarea sa.

Primar
Primăria Municipiului Oradea
Instituția Arhitectului Șef
Nr. 343313 din 12.08.2020
Cod operator: 16136

Nr. pvr. 92 din 29.07.2020
Expiră la data de: 15.05.2021
Majorări din data:

REGULARIZAREA TAXEI LA AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE

Nr. 881 din 17.05.2018 | D.E.: 24 luni / 1.1.1.: 16.05.2019 / PREL.:]

pentru investiție inițială în cadrul Real Expert Advertising SRL, prin crearea unei noi unități de producție, construcție hala producție și spații administrative și împrejurimi. La recepția lucrării se va prezenta certificate de performanță energetică și va fi realizată perdeaua de protecție.

A) Valoarea declarată în cererea pentru eliberarea autorizației de construire 2967273,18 Lei

B) Valoarea reală a lucrării declarată în cererea de regularizare a taxei 5063633 Lei

C) Valoarea calculată la data expirării autorizației de construire _____ Lei

Valoare declarată = 5.063.633 lei x 1 % = 50.636,33 lei - 29.672,73 lei (taxa AC) = 20.963,60 lei

D) Diferența de plată unuare a regularizării taxei la autorizația de construire 20961 _____ Lei
(0.5% sau 1% din diferența de valoare cf. Legii 227/2015)

E) Conform OUG nr.39/2010 - majorările de întârziere nr. de luni/fracțiuni de luni X 2% X taxa de regularizare _____ X 2% X _____ Lei

F) Conform Legii nr.207/2015, art. 183, alin (2) - majorările de întârziere nr. de luni/fracțiuni de luni X 1% X taxa de regularizare _____ X 1% X _____ Lei

Achitat taxă regularizare în valoare de 20961 Lei cu chitanța nr.

op434/17.07.2020; OP490/13.08.2020

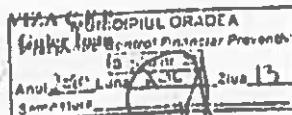
Achitat majorări pentru întârziere conform OUG 39/2010 în valoare de _____ Lei cu chitanța nr. _____ din _____

Achitat majorări pentru întârziere conform Legii 207/2015 în valoare de _____ Lei cu chitanța nr. _____ din _____

Verificat și calculat valoare
Ramona Hoșuș Fănuș

PRIMAR,
Ilie Holujun

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis



Se eliberează în conformitate cu art. 183 din Legea nr. 207/2015 și art. 183 din Legea nr. 207/2015, art. 183, alin (2) - majorările de întârziere nr. de luni/fracțiuni de luni X 1% X taxa de regularizare _____ X 1% X _____ Lei

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE
la terminarea lucrărilor

Nr. 92 din 29.07.2020

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției inițiale în cadrul Real Expert Advertising S.R.L. prin crearea unei noi unități de producție, construcție hale de producție și spații administrative și împrejurimile lucrărilor executate în cadrul Contractului nr. 98 din 13.05.2019, încheiat între S.C. REAL EXPERT ADVERTISING S.R.L. – beneficiar și S.C. IGNA CONSTRUCT S.R.L. – executant.

- 1 Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:
 - adresa administrativă: loc. ORADEA, str. ANGHEL SALIGNY, nr. 26, jud. BIHOR
 - număr cadastral/număr topografic 192502
 - număr carte funciară 192502
- 2 Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 881 eliberată de PRIMĂRIA ORADEA, la data de 17.05.2018 cu valabilitate până la data de 16.05.2021
3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data 20.07.2020 până la data 20.07.2020, fiind formată din:
Președinte (nume și prenume) VASILE FLORIN – BOGDAN
Membri (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat)
MITRAN NATALIA – consilier la Instituția Arhitectului Șef, Primăria ORADEA
SILAGHI ALINA – director A.D.L. ORADEA
MĂLAȘ MIRCEA – inginer, REAL EXPERT ADVERTISING
RADU CRISTIAN – inginer, REAL EXPERT ADVERTISING
CRIȘAN PAUL – inginer, REAL EXPERT ADVERTISING
..... – reprezentant Inspectoratul Teritorial în Construcții BIHOR
- 4 Au mai fost prezenți (nume și prenume, calitatea, semnătura)
IACOB LUCIA – șef serviciu la Instituția Arhitectului Șef, Primăria Oradea
IGNA CRISTIAN – administrator S.C. IGNA CONSTRUCT S.R.L. – executant
BODEA SORIN – proiectant general
MARINCAȘ PETRU – diriginte șantier
LOVADI LUDOVIC – diriginte șantier
- 5 Secretariatul a fost asigurat de LOVADI LUDOVIC, diriginte de șantier autorizat în domeniile 1, 2, 2, 5, 3, 6, Autorizație nr. 00025818 și 00024707.
- 6 Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:
 - 6.1 Capacități fizice realizate
 - 6.2 Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere – nu este cazul
 - 6.3 Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor – nu este cazul.
 - 6.4 Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care, prin natura lor, implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele – nu este cazul.
 - 6.5 Valoarea finală a lucrărilor executate este de 4 927 941,65 lei fără TVA,
 - 6.6 Perioada de garanție 36 luni de la semnarea procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor.
 - 6.7 Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C.,

publice competente care a emis autorizația de construire/destinajare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al directorilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al Inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.) - nu este cazul.

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide
☒ admiterea recepției la terminarea lucrărilor;
☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată, prin:
Lucrarea este executată în conformitate cu autorizația de construcție și proiectul aprobat

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri - nu este cazul

10. Prezentul proces-verbal, conținând 2 (două) file, fără anexe, cu un total de 2 (două) file, a fost încheiat la data 27.07.2020 în 5 (cinci) exemplare.

11. Alte mențiuni nu sunt.

Comisia de recepție

Președinte:

VASILE FLORIN - LEGDAN
(semnătura)

Membri:

MILITAIU NATALIA

Coordonator:

MARINCAȘ PETRU

Alți participanți:

Reprezentant A.D.I.O.

Executant

Proiectant

Diriginte șantier

Diriginte șantier

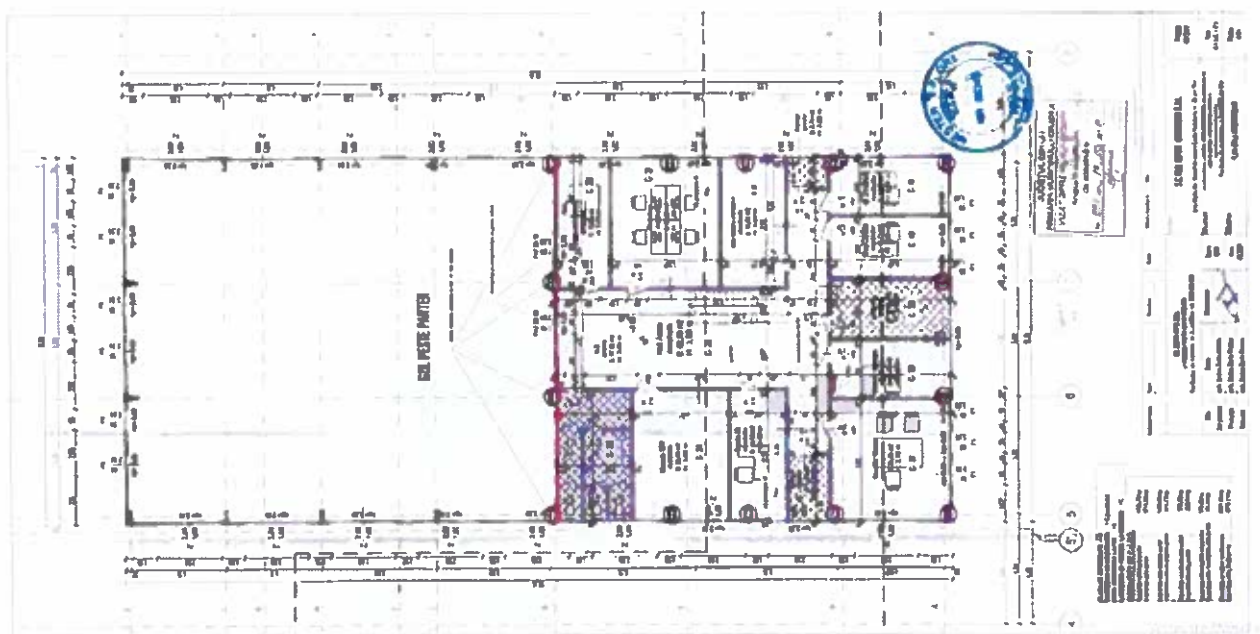
Reprezentant Instituția Arhitectului Sef, Primăria Oradea

IACOB LUCIA

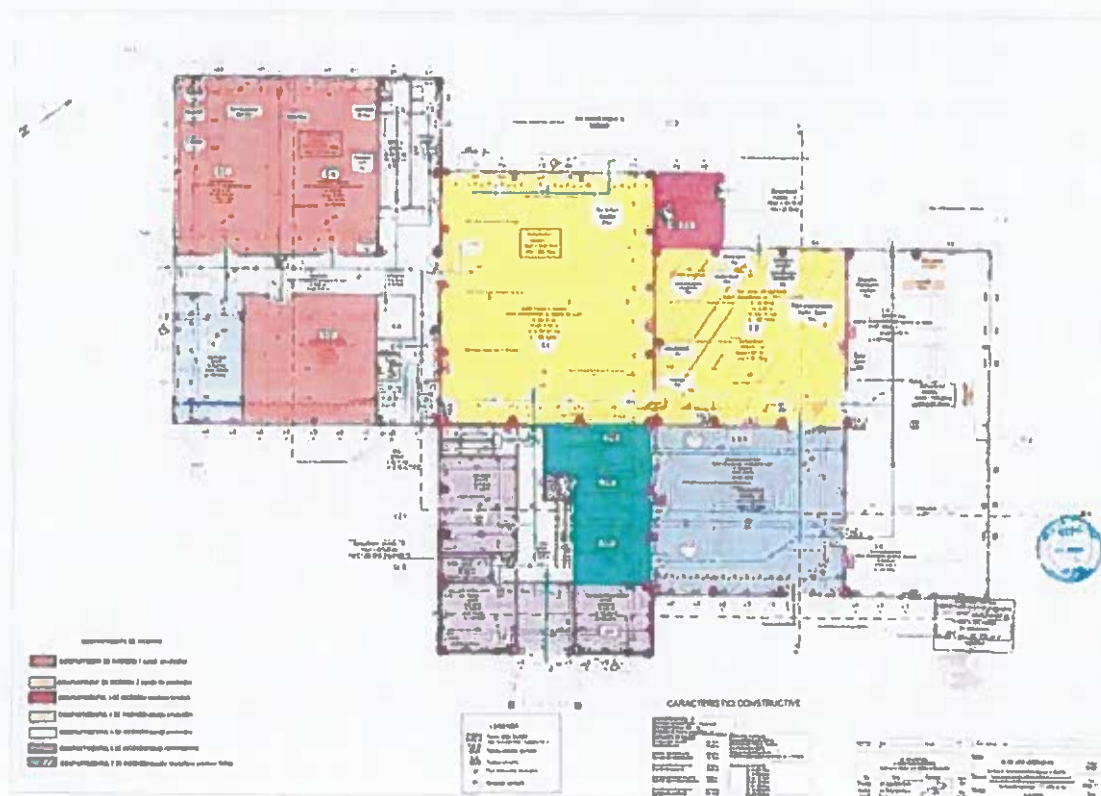


ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.
LOVAD LUDOVIC ALEXANDRU
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 000258/10
AUT. NR. 000247/07
DOMENIU SUBDOMENIU AUTORIZAȚIE
1:2.2:5.3:6

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.
MARINCAȘ PETRU
DIRIGINTE DE ȘANTIER
AUT. NR. 00011032/08.06.2011
DOMENIU / SUBDOMENIU
1:1:1.1



Utilizator devenit
SC AGENTIA LOCALA DE DEZVOLTARE ORADEA SA



ANEXA nr. 2: Informatii de piata

Comparabile inchiriei birouri si hala-



SC Gaminvest SRL
Agenție
0743 982 745

0 / 1279

Informații detaliate pentru acest anunț: SC Gaminvest SRL, Cluj Napoca, 2020

4,90 €
0 €/m²

GAMINVEST-Hala de inchiriat cu spațiu de birouri Parc Industrial V1434

3.5 km (spate) | 2 km (față) | 1 km (jos)

Prezentare generală

Suprafață construită	910 m²	Tip proprietate	Casa / apartament
Suprafață utilă	800 m²	Număr de etaje	2 etaje
Suprafață teren	11.000 m²	Stare	nou
Vizibilitate la distanță	1 km (spate)	Tip vânzător	agenție

Responsabil

Informații detaliate pentru acest anunț: SC Gaminvest SRL



Descriere

Gem Invest produce zone industriale noi cu scopul de a crea Partul Industrial al Oradei BPOI

Maia este constructie noua 2020 si face parte dintr-un amplu complex de hale si zone de servicii carei scopul principal este de a face legatura cu autostrada spre Ungaria

Aceasta este si zona intr-un punct strategic pentru a face legatura cu oricare o clasa de teren

Maia masoara o suprafata utila de 850 mc inaltimea de 6 m si dispune de 5 lampi de incalzire descentrale si o poarta pentru acces TIR

Existenta de circulație clădirea acoperită pe masoara o suprafata utila de 70 de mc cu vestiare, o camera masa grătar, sanitare, încălzire pe gaz, podele etc.

Pentru zona de parcare masoara masoara exista o suprafață de 900 mc de care amenajata cu barile si utilizata curent si apa

Maia dispune de toate amenajările si exista rețea var pentru încălzirea sistem de supraveghere - dec 24/7 sistem de alarma etc

Maia a fost construită la cele mai înalte standarde fizice toate materialele de calitate si sunt dotate cu sistem de sprinklere, parchet de beton si podele si greutate maxima admisa de 1000 kg/m² de greutate si toate materialele de calitate si se face cu generatoare de caldura pe gaz

Pentru de iluminat instalata de 120 W putere si suprafata iluminata de 1000 m² si chiar si iluminat

Maia are toate amenajările si este în cadrul național de servicii de calitate

Maia sunt creatie pentru mai multe domenii de activitate productie de produse industriale, industria alimentara, industria gresii auto, firma de curatenie, logistica etc

Pentru inchiriere si productie de productie pentru hale si zone de servicii - TIR, magazii

Pentru inchiriere si productie de productie pentru hale si zone de servicii - TIR, magazii

Pentru de iluminat instalata de 120 W putere si suprafata iluminata de 1000 m² si chiar si iluminat

Maia puteti

Particularitati

Anul construcție	2020
Quantitate	fără informații
Locație	fără informații
Comodități	zona administrativa
Costul investiției	fără informații
Infrastructură	acces pentru vehicule grele, canalizare, apa curenta
Securitate	supraveghere 24/7, sistem de alarma, supraveghere video

<https://www.storia.ro/ro/oferta-gem-invest-hale-de-inchiriat-si-spatii-de-bucuri-pentru-industria-1434-112w15.html>

Descriere

Agentia Imobiliara GamInvest va ofera spre inchiriere in exclusivitate o hala aflata in localitatea Oradea, judetul Bihor.

Hala are o suprafata utila de 439.5 mp, inaltime de 5 m si este construita din beton.

Aceasta a fost renovata in 2021, dispune de lampi pentru iluminat si este situata intr-o curte betonata cu poarta electrica.

Hala dispune de urmatoarele facilitati si tute in cladirea alaturata:

- sala de car masa
- grupul sanitar amenajat cu dusuri
- sala de sedinte
- sala de asteptare

La cerere exista posibilitatea de inchiriere a unui birou.

Hala este creatia pentru productie, depozitare, firma de logistica etc.

Pret de inchiriere cuprins de preț este: 55 euro/mp + TVA negociabil.

Particularitati

Anul construcției	fără informații
Orientare	fără informații
Locuitor	fără informații
Comodități	zona administrativă, aer condiționat, sala de sedinte, conductă de gaze naturale, baie privată
Caracteristici	fără informații
Infrastructură	acces pentru vehicule grele, canalizare, apă curentă
Securitate	sistem de alarmă, gard, detector de gaz, receptie, supraveghere video

<https://www.storia.ro/oferta/gaminvest-hala-de-inchiriat-oradea-bihor-a-1859-12wHYV.html>




De ÎNCHIRIAT · Hale de producție / Service Auto / Camion · Calea Borsu

3 500 €
6 €/m²
Prețurile sunt pe m²

Prezentare generală

Suc. suprafață construită	600 m²	Tip proprietate	Industrial
Suprafață utilă	550 m²	Număr locuri de parcare	100 de locuri de parcare
Suprafață teren (m²)	2.600 m²	Stare	utilizat
Proximare la distanță	100 m de autostradă	Tip vânzător	agenție

Gyergy-Csabi Istvan
Agent
0743 940 287

120

Alege modalitatea de contact:

Trimite mesajul tău

0 / 1000

Adresa este înscrisă în planșă. Este permisă S.C. Oraș
Online Serviciu S.R.L. (Gyergy) 0743 940 287

Salvează anunțul

Salvezi anunțul

9000000000

0743 940 287

0743 940 287



Descriere

Hala de la punctul service produse sau orice alte activitate comerciale situat pe calea Borsului in zona "afordia SA" pe un teren mare, mult de 2600 mp

Din care 1500 mp este o platformă betonată

Hala este compusă dintr-un spațiu deschis cu 2 porți automate care cu dimensiuni mari, noi 2 guri sanitare, camere tehnice vestiar, magazie, dulărie, sala de așteptare, arhivă și birouri

Suprafața desfășurată = 600 mp

- Apa caldă a reșea

- Canalizare

- Curent electric trifazat

- Gaz

- Internet

(Construcție nouă)

Preț: 2500 € + TVA / unitate

(Imobilul nu este de vânzare)

Tel. 0729 910 137

mailto:her.ro

Particularitati

Tipul construcție

fără informații

Oriențare

fără informații

Locație

zone comerciale, transport public

Comodități

zona administrativă, sala de sedințe, conductă de gaze naturale, baie privată

Caracteristici

spațiu depozitare

Infrastructură

acces pentru vehicule grele, canalizare, apă curentă

Securitate

fără informații

<http://www.storia.ro/ro-oferta-de-inchiriat-hala-de-produse-service-auto-camion-calea-borsu-109614>



Spatiu Industrial, Clasa A, 1200 mp. Oradea

Imobil (numar, strada, stat de drum, GPS, coordonate, descriere, imagine, foto, video)

5 400 €

5 Crm²

Prezinta un teren

Prezentare generală

Suprafață construită 1.200 m²

Suprafață utilă 1.200 m²

Suprafață teren: m² Cămin

Viitorare la o scară Cămin

Tip proprietate

Numar locuri de parcare

Stare

Proiectant

Proiectant

Proiectant

Proiect

agenție

Elena Dorea
Agent
0744 377 860

Forma de contactare a agentului.

Forma de contactare a agentului.

Forma de contactare a agentului.

Forma de contactare a agentului.

Forma de contactare a agentului.

Forma de contactare a agentului.

Forma de contactare a agentului.

Prezentare generală

 Suprafață construită	1.200 m ²	 Tip proprietate	Cere informații
 Suprafață utilă	1.200 m ²	 Număr locuri de parcare	Cere informații
 Suprafață teren (m ²)	Cere informații	 Stație	nou
 Vizitare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Spațiu industrial de închiriat în Oradea - COM SIGN ZERO

Localizare - Oradea zona aerodrom - Eurobus mess în cu acces la circulația

Spațiul este pregătit pentru activități de logistică, depozitare și distribuție

Specific tehnic - cadre clasa A

- suprafața totală 1200 mp, din care incluse peste 1000 mp
- scări și grinzor de beton, gr. 12 x 14 m
- compartimentări cu panouri sandwich
- pardoseala beton este copertă cu o podea de beton
- înălțimea utilă - 13,5 m
- rampe hidraulice ancadrate TIR usi industriale automate de deschidere
- sistem încălzire - termopompa
- luminație industrială LED
- alimentare electrică
- plafond interior și exterior
- sistem de ventilație
- conectori de apă

Căldura este asigurată de o centrală termică

În cazul logisticii este asigurată și o suprafețe din sistem CCTV și de depozitare

Pretul include costurile operaționale. În fața totală finală se stabilește după analiza costurilor reale de funcționare

Stil puteri

<https://www.storia.ro-ro-oferta-spatiu-industrial-clasa-a-1200-mp-oradea-IDuU92>



PRIVAT ⓘ



Teodor

Pe OLX din luna 2022
Activ pe 27 aprilie 2023

☎ 074077 4517

📩 Contactează

📍 [Vezi pe harta grupul de societăți OLX](#)

OCUȚARI



Ocuțari



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

📄 [Citeste drepturile consumatorilor](#)

📄 [Ai mai multe](#)

Publicat pe 17 aprilie 2023



Hala noua tip sowroom pe Ogorului

5 € Preț negociabil

🏠 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Perisprafca

Varcă și ceară de mizerie

Suprafața utilă 150 m

DESCRIERE

hala este situată pe str Ogorului 31 fiind ideală pentru comerț, producție, depozitare etc.
Înălțimea este de 6 m.

Este compusă din leu în suprafața de 90m². spațiul de hala este de 670 mp format din două încăperi de 390 respectiv 60 mp.

La intrare dispune de parcare proprie, curte împreună în suprafața de 3500 mp, curte în fața cu o suprafață de 300 m², în fața separea mp, curtea din față, izolație de 80 mm, etaj din sticlă și aluminiu.
Prețul de închiriere este de 5 € spațiul depozitare 9 € plus 350 € curete.

<https://www.olx.ro/doferta/hala-noua-tip-sowroom-pe-ogorului-ID1011G.html>



Spatiu de Birouri nou de inchiriat in Parcul Industrial II - Oradea
Biseră (Ghidul) · Căminare Oradea nou · Biseră (Ghidul) · Locație Cluj-Napoca · Birou (Ghidul)

Prezentare generală

Suprafață construită	396 m ²	Etaj	Care înfățișează
Suprafață utilă (m ²)	329 m ²	Stare	Care înfățișează
Numărul de camere	10 sau mai multe	Compartimentare	Care înfățișează
Tip proprietate	Care înfățișează	Anul construcției	2020
Vizionare la distanță	Care înfățișează	Număr locuri de parcare	0

Descriere

Prestige Imobiliare propune spre închiriere:
Spatiu pentru birouri în cadrul unei construcții noi, amplasate în Parcul Industrial II - str. Ogoșului.

- Suprafața construită: 396 m²
- Suprafața utilă: 329 m²
- Suprafața terenului: 0 m²
- An construcției: în procesul de finalizare
- Compartimentare: Detachable
- Zona: Parcul Industrial II Oradea
- Ideal pentru: Birouri

MOBIILUL SE MOBILIZEAZĂ ȘI UTILEAZĂ DUPA CERERE!

Spatiu dispune de 5 birouri individuale, 2 birouri duble, grup sanitar, chikitera, zona de recepție și o terasă. Toate încăperile au acces individual și oua de acces în imobil.

Cu o suprafață vitrată mare, clădirea oferă multă lumină naturală la poartă, aspectul, confortabilitatea și dimensiunile recomandate.

Clădirea dispune de toate specificările business: cabloane, fibra optică, servicii de intervenție rapidă, sistem de supraveghere 24h, scară de incendiu, parcare generoasă.

Toate încăperile dispun de aer condiționat (11 unități), agenți termici asigură la preț foarte economic, mentenanță și întreținere.

Clădirea este potrivită pentru activități de birou, IT, centru de formare, ecadeții, mla, call center, etc.

Se oferă posibilitatea de a se închiria și pe unitate, minim 30 mp, inclusiv în preț parcare și asigurare utilitat.

Inchirierea se face de pe persoană fizică, prin urmare nu se datorează TVA.

Prețul de închiriere propus de proprietar este de 9 euro/mp = 2.961 euro negociabil.

<https://www.immoria.ro/oferta/spatiu-de-birouri-nou-de-inchiriat-in-parcul-industrial-ii-oradea-IDwB01>

← Înapoi la listă

Birou de inchiriat > Birou > Oradea > Zona Industrială Vest > 2 Spații de birou de inchiriat, 72 mp, zona Borsului, Oradea v1812b



2 Spații de birou de inchiriat, 72 mp, zona Borsului, Oradea v1812b

📍 [Birou \(galerie\)](#) - Zona Industrială Vest - [Birou \(galerie\)](#)

600 €

8 €/mp

21.000.000 RON

Trimite mesajul

Salvează anunțul

Prezentare generală

📏 Suprafață construită	72 m²	🏠 Etaj	parter/1
📏 Suprafață utilă (m²)	72 m²	🚪 Scara	utilizat
🏠 Numărul de camere	2	🏠 Compartimentare	decomandat
🏠 Tip proprietate	spațiu compartimen...	📅 Anul construcției	2000
📍 Vizionare la distanță	Vizionare la distanță	🚗 Număr locuri de parcare	3

Raportează

Agente imobiliare

📞 [Gandinvest SRL](#)



Descriere

Agentia Imobiliară GAMINVEST vă propune spre închiriere 2 spații de birouri Calea Borșului, Oradea, Bihor.

Un birou măsoară o suprafață de 36 mp iar al doilea aceeași suprafață fiind compuse dintr-o singură încăpere incluse toate costurile de întreținere

Spațiile sunt ideale pentru firme de transport și logistică sau pentru companii cu activități de activitate. Se pune la dispoziție o sală de conferințe și un grup sanitar

Spațiile de birou au acces direct în drumul spre Vama Bors dar și spre centrul Oradei. Biroul se află într-o clădire care dispune de toate utilitățile: apă curentă, canalizare și încălzire cu agent propriu și internet. De asemenea dispune de parcare pază și acces TIC.

Preț de închiriere: 600 euro, în prețul de închiriere sunt incluse cheltuielile de întreținere.

Cele 2 spații se pot da și separat în chirie, 1 spațiu de birou fiind 300 Euro/lună!!!

Măsoară puteri

Particularități

Suprafață teren (m ²)	72 m ²
Suprafața calculată conform sta...	72 m ²
Orientare	nord și vest
Tip vânzător	agenție
Securitate	supraveghere 24/7, sistem de alarmă, recepție, supraveghere video
Locație	zone comerciale, zone verzi, farmacii, școli, transport public
Caracteristici	spațiu depozitare
Comodități	aer condiționat, centrală termică, sala de sedințe, baie privată
Infrastructură	recepție, canalizare, apă curentă

<https://www.storm.ro-ro/agentia-2-spaii-de-birouri-de-inchiriat-72-mp-zona-borsului-oradea-1812b-1DjU5m>

Grupul la care



SPATIU DE BIROURI | DE INCHIRIAT | CALEA BORSULUI

Birouri • Uzor • Chirie • Birouri (pachet)

2 250 €

9 €/m²

IMMAGINEA

LACRIMIOARA DOSEANU
Agenție
0744 776 777

Alege modul de vizualizare

Introdu mesajul tău

07/2020

Imaginile sunt doar pentru scopuri de prezentare

Imaginile sunt doar pentru scopuri de prezentare

Trimite mesajul

Salvezi anunțul

Reportează

Agentul imobiliar
DOSEANU IMOBILIAR



Prezentare generală

Suprafață construită	150 m²	Etaj	1/1
Suprafață utilă (m²)	250 m²	Stare	Fără informații
Numărul de camere	1	Compartimentare	Fără informații
Tip proprietate	Fără informații	Anul construcției	2000
Vizibilitate din stradă	Fără informații	Numărul de parcare	0

Descriere

Deosebită problemă de proprietate EXCLUSIVITATE și de închiriere spațiu de birouri situat în zona industrială de pe Calea Borsului

Suprafața utilă este de 250 mp, reprezintă spațiu comercial dintr-un grup de birouri și grupuri de birouri

Spațiul este construit pe un teren cu suprafață generoasă, îngreuiată și dispune de locuri de parcare

Amplasarea în zona industrială facilitează diverse activități, precum logistică, transport, comerț, etc. sau a se obține de activitate

Accesul la habar se realizează rapid dintr-o zonă principală

Proprietatea are utilități (apă curentă, canalizare, telefon, internet, încălzirea dintr-o zonă principală de birouri)

Pret: 2 250 €/an

Pentru detalii și vizionare puteți contacta la numărul 0744 776 777

Particularități

Suprafață teren (m²)	Fără informații
Suprafața calculată conform stărilor	Fără informații
Orientare	Fără informații
Tip vânzare	agenție

<https://www.storia.ro/oferta/spatiu-de-birouri-de-inchiriat-calea-borsului-IDr8>

Showroom de inchiriat in Oradea

Oradea, Bihor

Acum o luna

2.500 EUR



Se vinde separat

lojumatic.ro



Zona	Calea Clujului	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Spații comerciale	Suprafață utilă (m²)	250

Sapient imobiliare va oferi spre închiriere un showroom în Oradea, Str. Clujului (E60) având o suprafață utilă de 250 mp și dispus pe P+Et (parțial). Locația dispune de dubla expunere, fiind situată pe colț, cu front la două străzi: Str. Loitului și Str. Clujului. Având o înălțime de 9 metri și toate utilitățile necesare, 10 locuri de parcare în curtea interioară, spațiul poate fi folosit pentru orice fel de activitate comercială. Prețul de închiriere este de 2500€/lună fix. Pentru mai multe informații va rugăm să ne contactați la nr. de tel-0745 279 525.

<https://lojumatic.ro/showroom-de-inchiriat-in-oradea-14688181.html>



Adrian Popa
COMPROZOR

Evaluator autorizat Popa Liviu George
– Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
SC AGENTIA LOCALA DE DEZVOLTARE ORADEA SA

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata – NU S-A APLICAT

ANEXA nr. 4: Estimarea valorii prin abordarea prin venit

In urma analizei de piata am identificat o serie de birouri care sunt scoase la inchiriere, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Tip informatie	Suprafata utila	Utilitati	Finisaje	Localizare	Chirie/mp util (euro)
1	Oferta	70	Da	Medii	Loc. Oradea, zona Parc Industrial I	7.5
2	Oferta	90	Da	Medii	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	9
3	Oferta	329	Da	Medii	Loc. Oradea, str. Ogorului, parc industrial II	9
4	Oferta	72	Da	Medii	Loc. Oradea, str. Calea Borsului	8.3
5	Oferta	250	Da	Medii	Loc. Oradea, zona Calea Borsului	9
6	Oferta	250	Da	Medii	Loc. Oradea, zona Calea Clujului	10

In urma analizei de piata am identificat o serie de proprietati de tip hala care sunt scoase la inchiriere, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Tip informatie	Suprafata utila	Utilitati	Finisaje	Localizare	Chirie/mp util (euro)
1	Oferta	800	Da	Medii	Loc. Oradea, Parc Industrial I	4.90
2	Oferta	438.5	Da	Medii	Loc. Oradea, zona ZIV Oradea	5.50
3	Oferta	550	Da	Medii	Loc. Oradea, zona Calea Borsului	6
4	Oferta	1.200	Da	Medii	Loc. Oradea, zona str. Islazului	5
5	Oferta	670	Da	Medii	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	5

Denumire	Aria utila	Chirie lunara potentiala Euro	Venit brut potential Euro
Birouri	517,62	8,5	4399,77
Hala	1452,38	5	7261,9
Total	1970		11661,67

Loc. Oradea, str. Anghel I. Saligny nr. 26, jud. Bihor		
Venit brut potential	11.661,67	Euro/lună
Venit brut potential anual	139.940	Euro
Grad de ocupare	92%	

Pierdere din neocupare	11.195	Euro
Venit brut efectiv anual	128.745	
Cheltuieli fixe	18274	
- impozit	14.927	1.15% CIN
- asigurare	1.947	0.15% CIB
Cheltuieli variabile	1.399	1% VBE
Venit net anual	110.471	Euro
Rata capitalizare	8,5%	
Valoarea de piață proprietate	1.299.659	Euro
	1.299.659	Euro
Valoare teren	79.764,0	Euro
Valoare proprietate	1.219.895	Euro
	6.057.500	Lei
Valoare proprietate rotunjit	1.219.900	Euro
	6.057.500	Lei

Semnificativitate	București	Orașe și muni (Cluj Napoca, Brașov Timisoara, Constanta)	Oraș secundare (Sibiu, Drobeta, Ibrail, Mureș Ploiești, Focșani, Arad)
Rata de capitalizare (%)	7 (5%)	7.50 - 8.00%	8.25 - 9.00%

În urma analizei de piață, evaluatorul a opinat o chirie lunară potențială de 11.661,67 euro/mp util (respectiv 5 euro/mp util pentru zona de hală și 8,5 Euro/mp util pentru zona de birouri). Gradul de neocupare și rata de capitalizare a fost preluată din analizele de piață publicate în revista "Valoarea – oriunde este ea" – rata de capitalizare oraș secundare din România birouri și spații industriale – am ales rata de capitalizare de 8,5%. Calculul cheltuielilor a fost realizat astfel : impozitul a fost calculat prin aplicarea cotei de 1.15% (Cota de impozitare utilizată de Primăria Municipiului Oradea) asupra valorii construcției, asigurarea a fost calculată prin aplicarea cotei de 0.15% asupra costului de înlocuire net și cheltuielile variabile care au fost calculate prin aplicarea cotei de 1% asupra Venitului brut din exploatare. Din valoarea totală rezultată prin metoda capitalizării, a fost scăzută valoarea terenului terenului în suma de 79.764 Euro (respectiv 12 Eur/mp conform HCL 545/24.05.2018 Emisa de Primăria Mun.Oradea) ; rezultând o valoare de 1.219.900 Euro aferentă construcției ;

Calculule au fost realizate pentru un cost de inlocuire conform cataloagelor Iroval, astfel :

Hala si birouri					
- arie construita mp - birouri		553,76 mp			
- arie construita (mp) - hala		1507,24 mp			
- arie construita desfasurata (mp)		2.061,00 mp			

Element	Simbol/clasa	Cost catalog	Indice actualizare	Cost unitar	Cost total element cu TVA
Structura Birouri	7CLBINTH	1.300,9	1,5979	2.078,7	1151105,40
Finisaje birouri	FICLBTPB	934,7	2,0247	1.892,5	1047983,65
Instalatii electrice	IECLBTIPB	141,5	2,2296	315,5	174704,86
Instalatii sanitare	ISCLBTIPB	107,1	1,8783	201,2	111397,65
Instalatii incalzire birouri	IVCLBTIPB	132,0	2,2819	298,6	165336,57
Terasa necirculabila	TERNECIRC	439,4	1,7742	779,6	201764,00
Structura Hala	16PANIZO1212	1.190,9	2,2842	2.720,3	4100075,31
Finisaje hala	FINIZOPAN	130,2	1,7887	232,9	351019,22
Instalatii electrice hala	ELIZOPAN	26,9	2,0508	55,2	83149,19
Instalatii sanitare hala	SIZOPAN	15,2	1,6011	24,3	36681,28
Instalatii incalzire hala	IIZOPAN	25,9	1,6582	42,9	64732,01
Cost brut fara corectii					7.487.949
Corectie localizare - coeficient treapta salariu					1,018
Corectie localizare - coeficient distanta transport					1,003
Cost de inlocuire Lei cu TVA					7645600
Cost de inlocuire Lei fara TVA					6424874

Componenta	Cost de nou la data evaluarii	An PIF	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta cronologica ponderata
Hala si birouri	6424874	2020	3	3,00
Total	6424874			3,00

Varsta cronologica ponderata	Min	Max	Tabelul 11
3,00	0%	0%	
	6	8	
Depreciere fizica nominala	0,00%		
Cost de nou la data evaluarii	6424874		
Depreciere fizica nominala	0,00%		
Depreciere fizica nominala lei	0		
Valoare de impozitare LEI	6424874		

SUBGRUPA 1.5. CONSTRUCȚII PENTRU AFACERI, COMERȚ, DEPOZITARE

TABELUL NR. 11

Vechime (ani)	Cămine pentru afaceri (1.5.1)											
	Structura											
	Zidărie (căminidă, înlocuitori, piatră, blocuri, etc.), beton armat						Lemn, palanță, chîrpiet, pământ stabilizat					
	Modul de închidere											
	Cu închidere perimetrală (1.5.1.1)			Cu închidere parțială (tip șoproan) (1.5.1.2)			Cu închidere perimetrală (1.5.1.3)			Cu închidere parțială (tip șoproan) (1.5.1.4)		
	Starea tehnică											
FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	6	7
6	-	-	-	5	6	7	8	9	10	11	12	13
8	-	-	-	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10	5	6	7	13	14	15	16	17	18	19	20	21
15	10	11	12	23	24	25	26	27	28	29	30	31
20	15	16	17	33	34	35	36	37	38	39	40	41
25	20	21	22	43	44	45	46	47	48	49	50	51
30	25	26	27	53	54	55	56	57	58	59	60	61
35	30	31	32	63	64	65	66	67	68	69	70	71
40	35	36	37	74	75	76	77	78	79	80	81	82
45	40	41	42	85	86	87	88	89	90	91	92	93
50	45	46	47	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	50	51	52	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	55	56	57	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	60	61	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	65	66	67	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	70	71	72	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	75	76	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	80	81	82	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90	85	86	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Valoare totala de impozitare EURO = 1.298.033 Euro

ANEXA nr. 5: Estimarea valorii prin abordarea prin cost

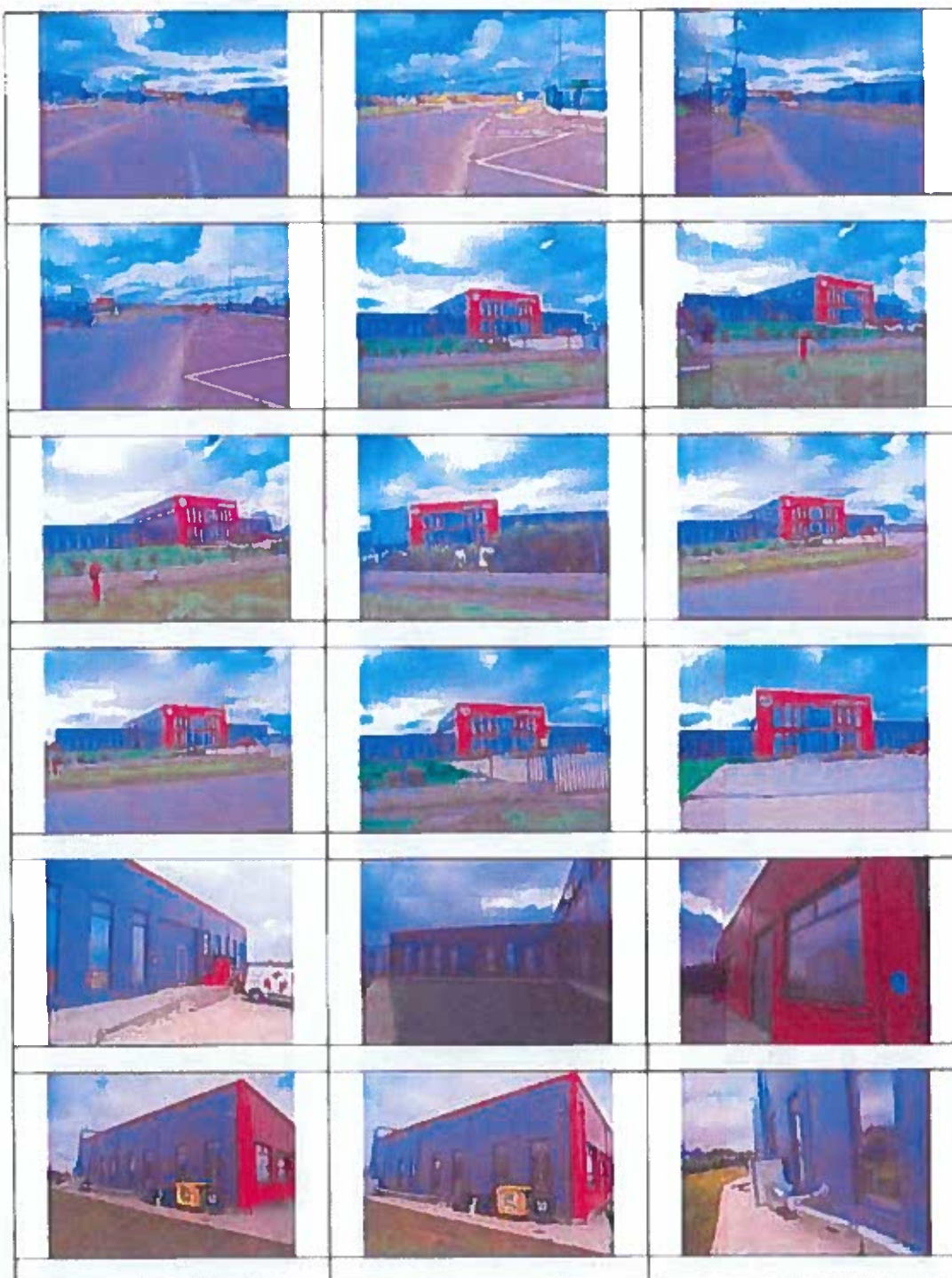
Hala si birouri					
- arie construita (mp) - birouri		553,76	mp		
- arie construita (mp) - hala		1507,24	mp		
- arie construita desfasurata (mp)		2.061,00	mp		

Element	Simbol/clasa	Cost catalog	Indice actualizare	Cost unitar	Cost total element cu TVA
Structura Birouri	7CLBINTH	1.300,9	1,5979	2.076,7	1151105,40
Finisaje birouri	FICLBTIPB	934,7	2,0247	1.892,5	1047983,65
Instalatii electrice	IECLBTIPB	141,5	2,2296	315,5	174704,86
Instalatii sanitare	ISCLBTIPB	107,1	1,8783	201,2	111397,65
Instalatii incalzire birouri	IVCLBTIPB	132,0	2,2619	298,6	165336,57
Terasa necirculabila	TERNECIRC	439,4	1,7742	779,6	201764,00
Structura Hala	16PANIZO1212	1.190,9	2,2842	2.720,3	4100075,31
Finisaje hala	FINIZOPAN	130,2	1,7887	232,9	351019,22
Instalatii electrice hala	ELIZOPAN	26,9	2,0508	55,2	83149,19
Instalatii sanitare hala	SIZOPAN	15,2	1,6011	24,3	36681,28
Instalatii incalzire hala	IIZOPAN	25,9	1,6582	42,9	64732,01
Cost brut fara corectii					7.487.949
Corectie localizare - coeficient treapta salariu					1,018
Corectie localizare - coeficient distanta transport					1,003
Cost de inlocuire Lei cu TVA					7645600
Cost de inlocuire Lei fara TVA					6424874
Cost de inlocuire unitar Lei fara TVA					3117
Cost de inlocuire Euro -fara TVA					1298033
Cost de inlocuire unitar Euro fara TVA					630

Cost de inlocuire net	1298033	Euro
Varsta efectiva	3	ani
Durata normala de viata	60	ani
Rata depreciere	5,00%	
Valoare ramasa	95,00%	
Valoare constructie	1.233.100	Euro
	6.123.000	Lei

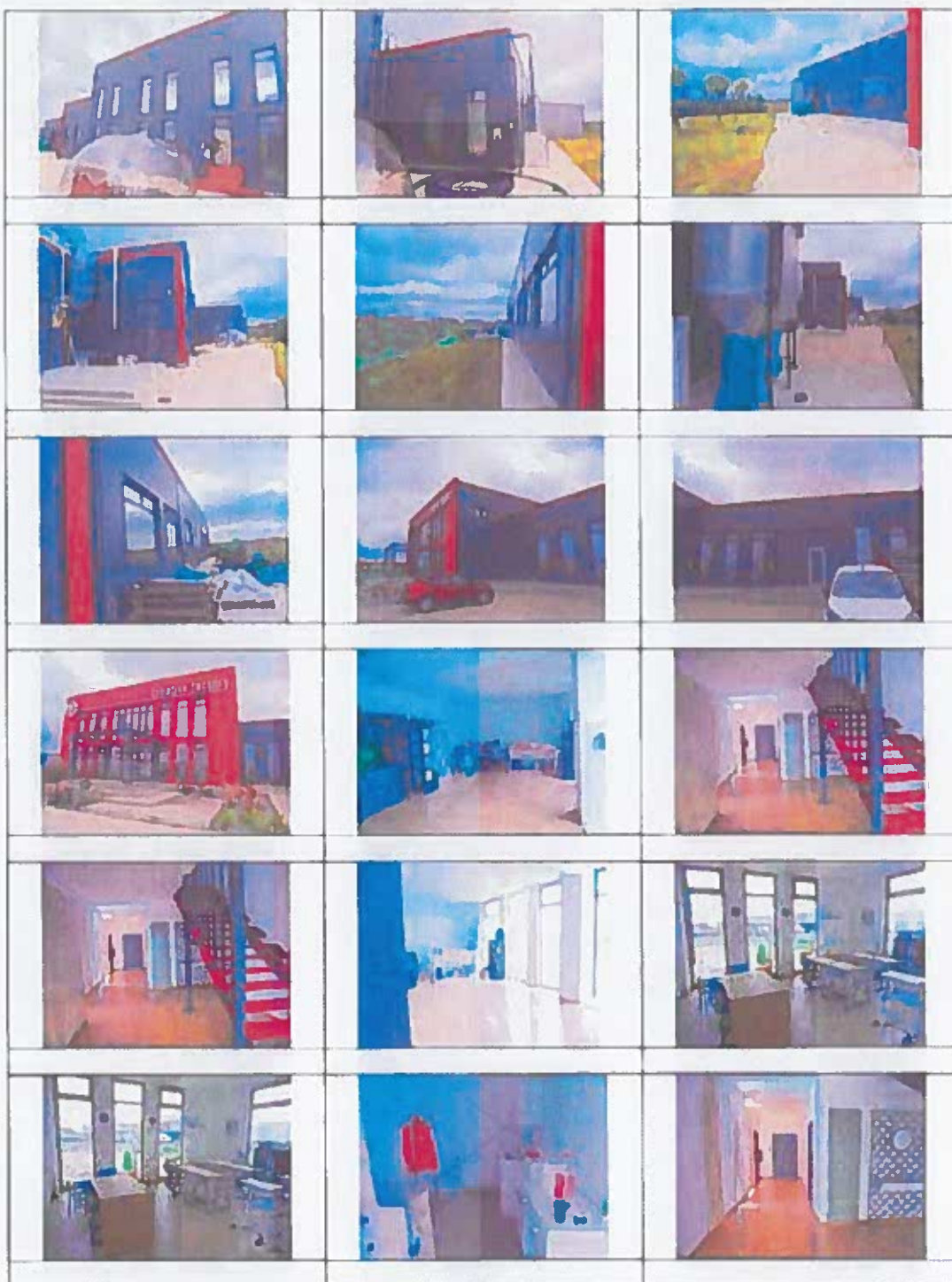
S-au aplicat depreciere fizice, functionale si economice rezultate din starea generala a constructiei, nivelul de finisare, anul punerii in functiune, nivelul de racordare la utilitati, localizare, conditiile economice existente la data evaluarii, etc.

ANEXA nr. 6: Fotografii



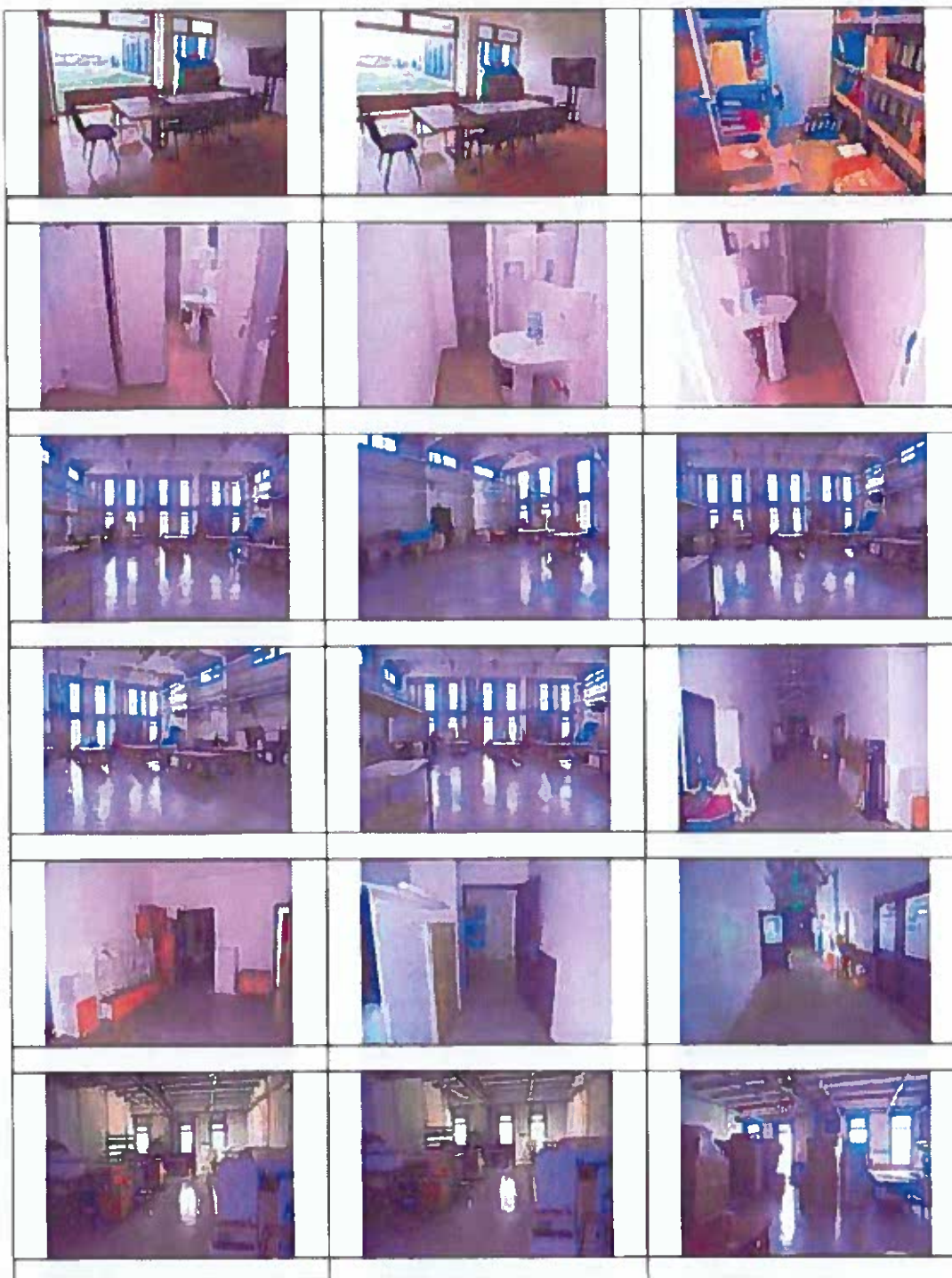
Evaluator autorizat Popa Liviu George
- Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
SC AGENTIA LOCALA DE DEZVOLTARE ORADEA SA



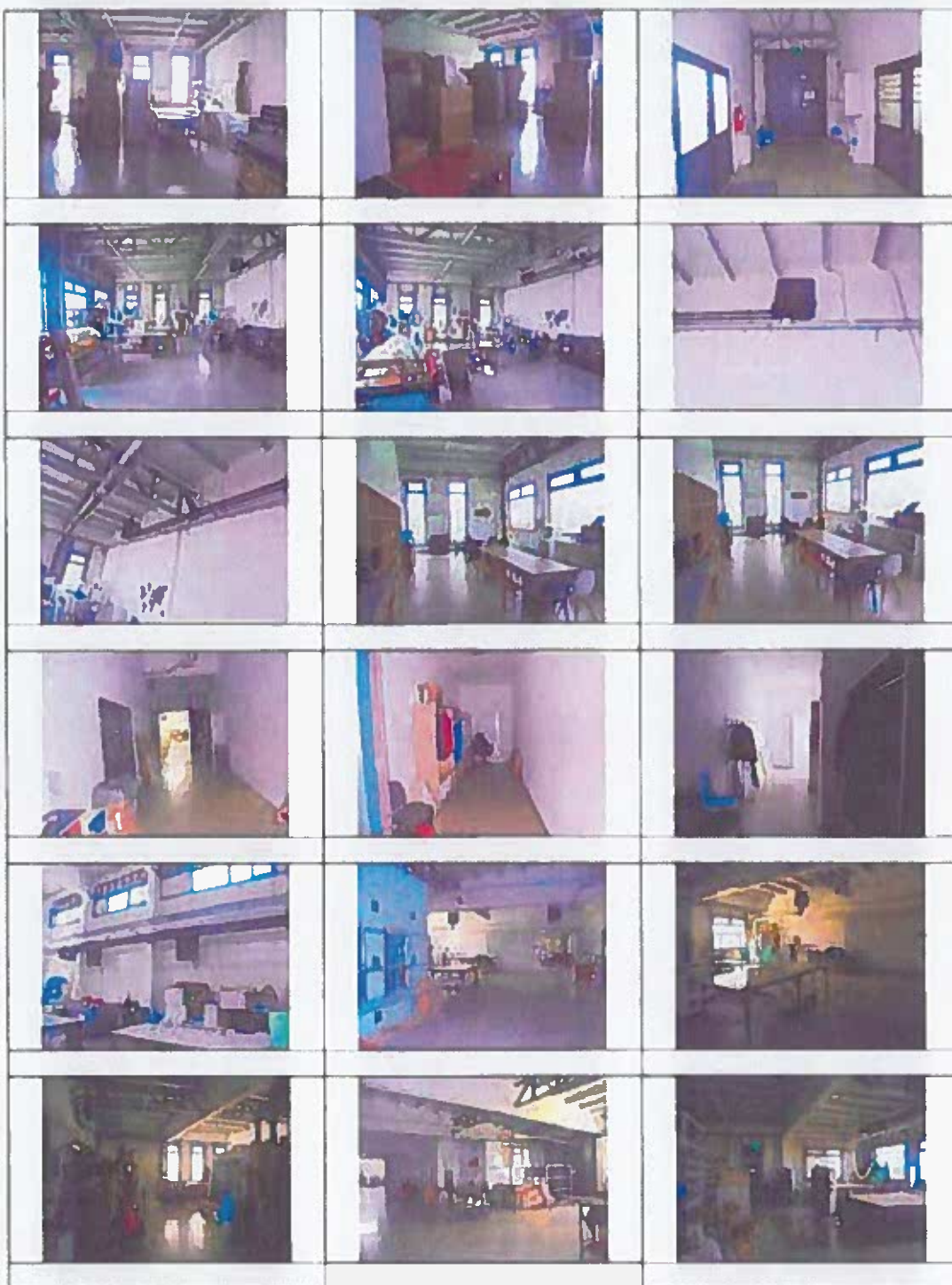
Evaluator autorizat Popa Liviu George
- Tel 0729.831.001

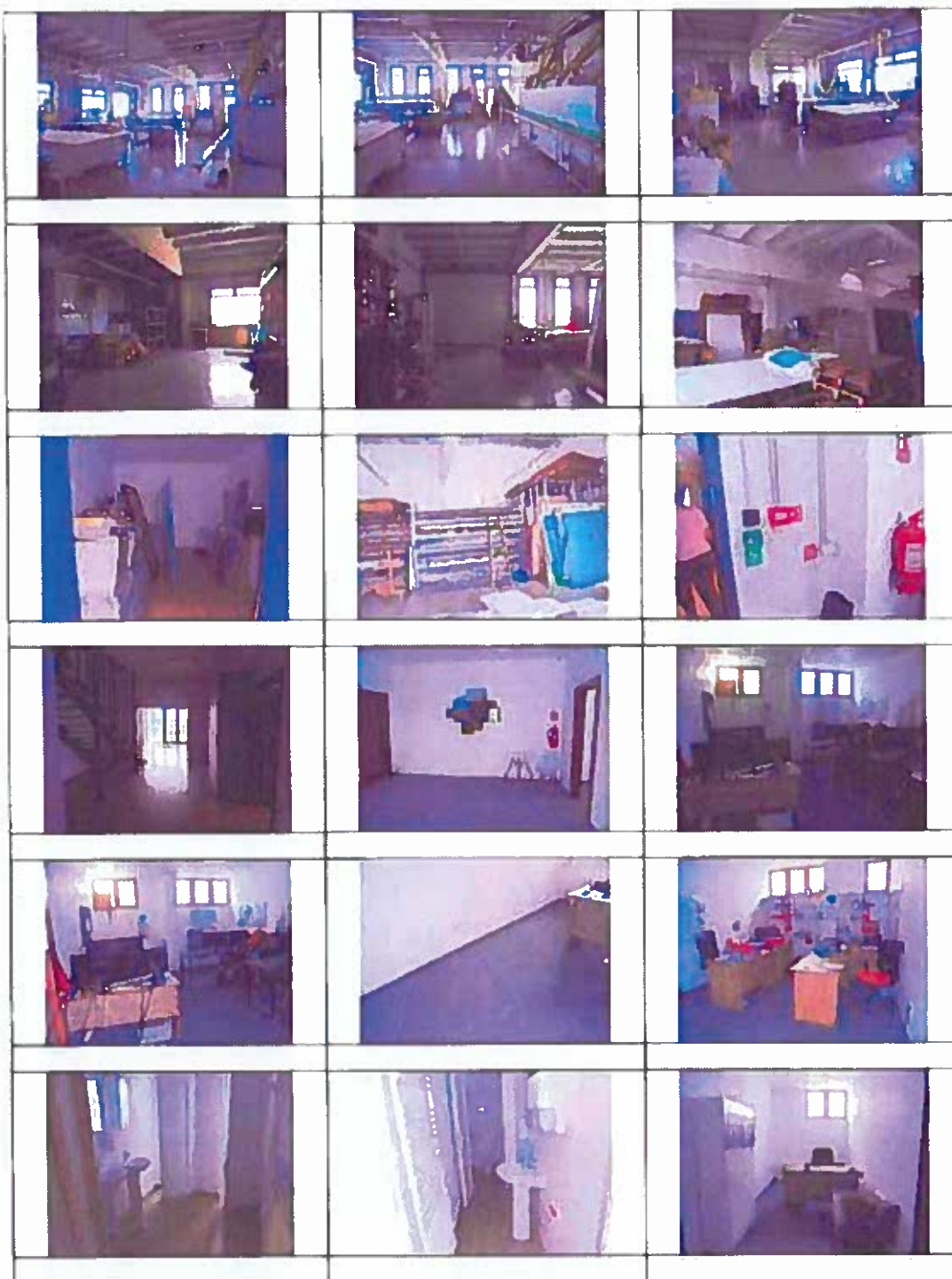
Utilizator desemnat
SC AGENTIA LOCALA DE DEZVOLTARE ORADEA SA



Evaluator autorizat Popa Liviu George
- Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
SC AGENTIA LOCALA DE DEZVOLTARE ORADEA SA





Evaluator autorizat Popa Liviu George
- Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
SC AGENTIA LOCALA DE DEZVOLTARE ORADEA SA



