



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04.2024

Examinând Proiectul de hotărâre privind efectuarea unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 173434/1 din 18.04.2024

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 173434/2 din 18.04.2024 întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Luând în considerare contextul dat de:

- calitatea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de proprietar al terenului - în suprafață de 10.160 mp - notat în CF 203319 - Oradea cu nr. cadastral 203319 și al construcțiilor notate în CF 192502 - Oradea, cu nr. cadastrale 192502-C1 și 192502-C2;
- calitatea UAT - Municipiul Oradea de proprietar al terenului - în suprafață de 6.647 mp - notat în CF 192502 - Oradea;
- cererea depusă de societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., cu nr. 559 din 12.04.2024, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea sub nr. 167270 din 12.04.2024, prin care aceasta solicită efectuarea unui schimb imobiliar cu UAT - Municipiul Oradea având ca obiect terenurile înscrise în Cărțile Funciare nr. 192502 și 203319 - Oradea;
- oportunitatea reglementării situației juridice prin consolidarea proprietății din CF 192502 - Oradea, în favoarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.;
- Rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorul Popa Liviu - George, membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a parcelelor ce fac obiectul propunerii de schimb imobiliar, respectiv Opinia emisă de societatea Evalmob S.R.L. privind confirmarea datelor de schimb, în care se susține că valorile indicate se încadrează în prețul pieței imobiliare actuale în zonă.

În baza interesului constant manifestat de administrația publică locală privind implicarea în dezvoltarea economică a municipiului, atragerea de noi investiții / investitori și buna funcționare a parcurilor industriale.

Potrivit art. 1763 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) 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 însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a terenului, identificat cu nr. cadastral 192502 - proprietatea UAT - Municipiul Oradea și a terenului, identificat cu nr. cadastral 203319 - proprietatea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A, precum și Opinia emisă în acest sens de societatea Evalmob S.R.L. privind confirmarea că schimbul se încadrează în prețul pieței imobiliare actuale în zonă (anexate în sinteză la prezenta).

Art. 2. Se aprobă efectuarea unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Agenția de

Dezvoltare Locală Oradea S.A., astfel:

2.1. societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea, terenul - în suprafață de 10.160 mp - înscris în CF nr. 203319 - Oradea cu nr. cadastral 203319, situat în mun. Oradea, str. Thomas Alva Edison, la prețul de 1.639.438 lei (echivalentul a 329.900 Euro, adică 32,47 euro / mp fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării 4,9695 lei/euro).

2.2. UAT Municipiul Oradea

Oferă la schimb societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea SA terenul – în suprafață de 6.647 mp – înscris în CF 192502 – Oradea, cu nr. cad. 192502 (nr. inv. 700036/25), situat în mun. Oradea, str. Thomas Alva Edinson, la prețul de 1.642.420 lei (echivalentul a 330.500 euro, adică 49,72 euro/mp fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării 4,9695 lei/euro.)

Art. 3. Diferența de valoare rezultată între cele două imobile, în sumă de 2.982,00 Lei, se va achita de către societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., în favoarea UAT - Municipiul Oradea, în baza contractului de schimb imobiliar.

Art. 4. Se aprobă înscrierea în domeniul privat al UAT - Municipiul Oradea și transmiterea în administrarea societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. prin încheierea unui act adițional la Contractul de administrare nr. 68518 din 18.04.2012, a terenului dobândit potrivit art. 2.1, după perfectarea contractului de schimb imobiliar.

Art. 5. Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară se suportă integral și exclusiv de către societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

Art. 6. Se aprobă actualizarea Inventarului domeniului privat, respectiv a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A..

Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri,
- PMO - Direcția Economică - Serviciul Evidența Patrimoniu și Delegări de Gestiune, prin grija DPI
- societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija DPI
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Oradea, 25 aprilie 2024
Nr. 316

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Laviniu



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 192502 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II

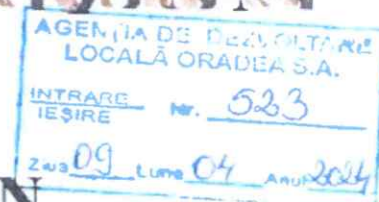
Strada Anghel Saligny

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Martie 2024

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, zona str. Ogorului, în incinta Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, jud. Bihor, strada Anghel Saligny, reprezentând teren intravilan în suprafața de 6.647 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea având nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea.

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

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 6.647 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea având nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, 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 – 4.9695 LEI, valabil la data de 29.03.2024
- Data evaluării: 29.03.2024
- Data inspecției: 29.03.2024
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață neafectată de TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 6.647 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea având nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea, la:

1.642.420 LEI echivalent a 330.500 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,9695 LEI, din data de 29.03.2024.

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

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

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George

Parafa nr. 15389 – valabila 2024

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

Date de identificare ale evaluatorului:

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

CERTIFICARE

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

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

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



1.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

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

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

1.3 Scopul evaluării

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

1.4 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 6.647 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea avand nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea.

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

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

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

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

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

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

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

1.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 29.03.2024**

Data inspecției: 29.03.2024

Cursul valutar valabil la data evaluării este **4,9695 Lei/Euro**.

Data redactării raportului: 04.04.2024

I.7 Moneda raportului

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

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea

Alte informații consultate:

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

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

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

I.10.1 Ipoteze

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

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

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluării și terenul se evaluează sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea;
- Conform înscrisurilor din Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea, pe terenul subiect sunt edificate 2 construcții (Hala producție în regim de înălțime P+Ep și Centrala termică în regim de înălțime P) care la solicitarea utilizatorului desemnat, nu fac obiectul prezentului raport de evaluare. Terenul se evaluează considerat „liber de construcții”;
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

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

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

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

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

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

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

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

normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;

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

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

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

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

q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.

În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de

remediarea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial.

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

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

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

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

b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;

c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;

e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosință sau ori clădirilor aflate în folosință altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de re compartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și

echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;

h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;

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

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

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial.

rezidenților le revin, în principal, următoarele drepturi:

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

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

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

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

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 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 si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata 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 si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în doua exemplare.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreați, o prezentare a activelor evaluate, o analiza a pieteii imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pieteii, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan în suprafata de 6.647 mp compus din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea având nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea situat în Parcul Industrial Oradea II, str Anghel Saligny:

Proprietar: MUNICIPIUL ORADEA.

Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea

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

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

Conform Extrasului de Carte Funciara nr. 192502 Oradea, proprietatea este grevata de urmatoarele sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
143224 / 10/11/2023	
Act Notarial nr. CVC AUT SUB NR.1296, din 09/11/2023 emis de Geambasu Ionut; Act Administrativ nr. ACORD NR. IESIRE 1394095, din 09/11/2023 emis de BANCA TRANSILVANIA SA;	
C22 Intabulare, drept de SUPERFICIE-pe o perioada de 25 ani,, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., CIF:24734055	

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.

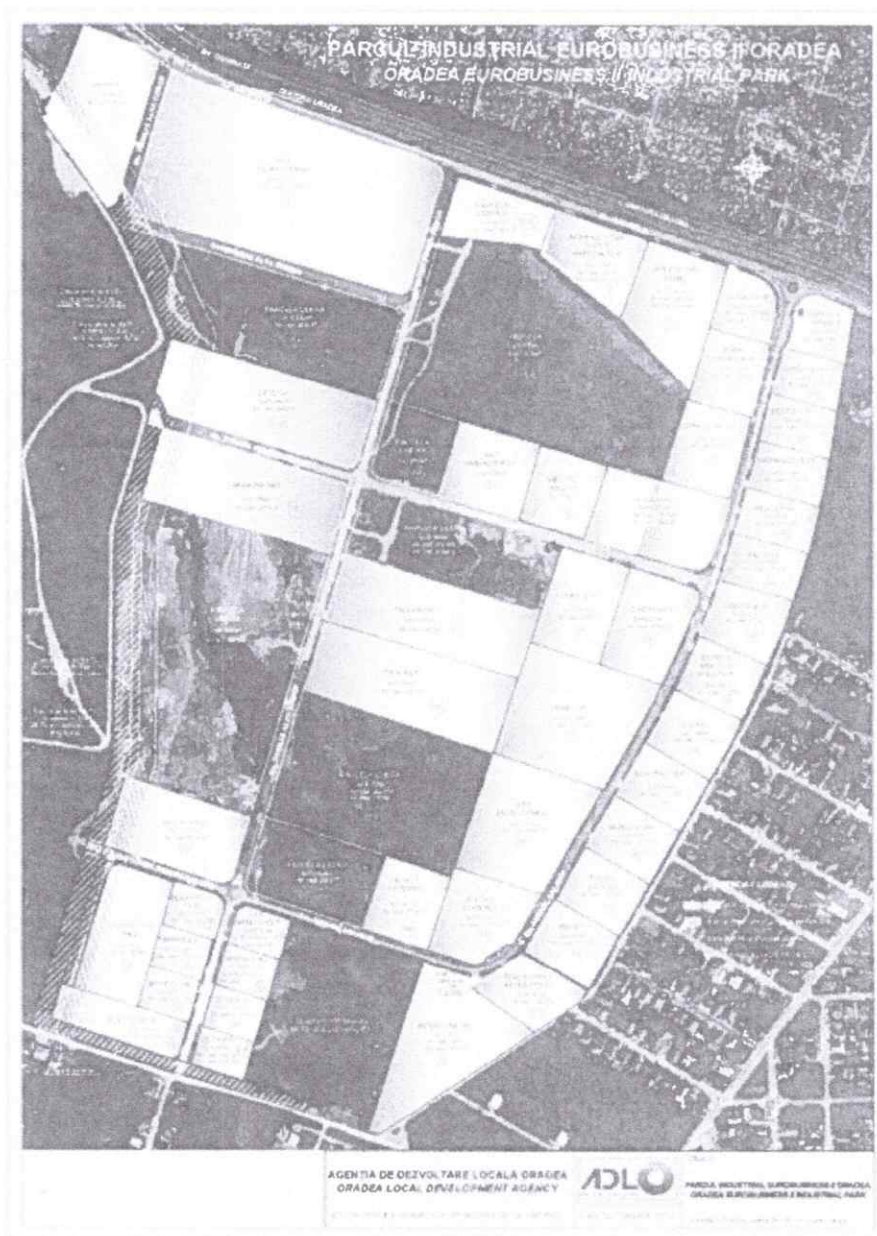
Aflat la aproximativ 10 km de Borș, cel mai mare punct de frontiera la granița de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între orașele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafață de 11.556 ha. Orașul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere 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 II

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

Parcul industrial beneficiaza de acces direct la drumul national DN1, prin soseaua de centura. Proprietatea se afla la 2.2 km distanta de drumul national DN76 (Oradea-Arad), 3 km de DN79 (Oradea-Deva), 6 km distanta de drumul national DN1 si 17 km de Vama Bors.

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



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

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

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

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

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

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

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



Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

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

Concluzie:

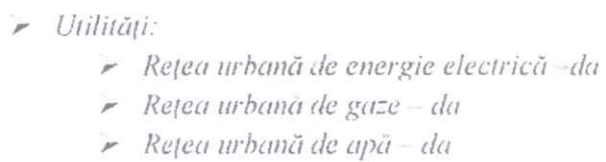
Proprietatea evaluată este situată în zona periferică a municipiului Oradea. Zona este mixtă – comercială și industrială. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulație în zona. Zona este racordată la rețele de electricitate, gaze naturale, internet, apă și canalizare. Poluare cu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

II.3 Informații despre amplasament

Lotul de teren este situat în zona industrială și comercială, zona periferică a localității Oradea.

Accesul la amplasament se face din strada strada Anghel Saligny – strada asfaltată :

Terenul intravilan are o suprafață de 6.647 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea având nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea, suprafața relativ plană, forma dreptunghiulară , amenajat pentru activități comerciale și industriale .



- 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 - da

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața de 6.647 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea având nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea situat în Oradea, zona str. Anghel Saligny în incinta Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 192502 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea având nr.cad. 192502 în suprafața de 6.647 mp, amenajat pentru activitate comercială-industrială, topografie plană, forma dreptunghiulară, front la str. Anghel Saligny.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 192502 este de 6.647 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 192502 Oradea. Forma terenului este dreptunghiulară, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;
- **influența coltului** – terenul este sau nu este situat pe colț;
- **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 potentialul de creștere al valorii;
- **terenul în exces și terenul în surplus** – nu afectează terenul subiect;
- **topografia** – suprafața terenului este plană, sistemul de drenaj natural este eficient datorită solului ușor nisipos;
- **rețelele de utilități** – rețele de utilități disponibile sunt: rețea de electricitate, rețea municipală de apă-canalizare, rețea de gaze naturale, internet, telefonie și cablu TV;
- **accesibilitatea** – terenul se află în plan secund față de principalele artere de circulație din zonă, nefiind afectată de trafic intens, trafic greu sau poluare realizată din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier atât din str. Anghel Saligny, 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

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *industriale pretabile Parcurilor Industriale*.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informației	Pret solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	35	8.600	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, zona Cet 2
2	Oferta	40	8.500	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, zona Metro
3	Oferta	45	7.302	Loc. Oradea, zona Ogorului
4	Oferta	45	4.000	Loc. Oradea, zona Ogorului
5	Oferta	47	7.256	Loc. Oradea, zona str. Ogorului
6	Oferta	48	5.190	Loc. Oradea, zona str. Timisoarei
7	Oferta	52	5.003	Loc. Oradea, zona Grigorescu
8	Oferta	67	8600	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei
9	Oferta	65	30.000	Loc. Oradea, str. Ogorului lângă Romstal
10	Oferta	75	14300	Loc Oradea zona Nokian

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 5, 8 și 9, deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietății subiect:

Analiza cererii

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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

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

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

Concluzii

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

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (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 oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

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

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2.3 Abordări / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

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

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

Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

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

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

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

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

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

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

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

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

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

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

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

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări

separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

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

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

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 Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, ca fiind de: **1.642.420 Lei echivalent a 330.500 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata neafectata de TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata totala de 6.647 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 192502 Oradea avand nr.cad. 192502 din proprietatea Municipiului Oradea situat in incinta Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, str Anghel Saligny, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

1.642.420 LEI echivalent a 330.500 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa principală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile scoase la 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 aceste pot exista anumite informatii neprezentate in acestea, informatii la care evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea

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

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

1.642.420 LEI echivalent a 330.500 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9695 LEI, din data de 29.03.2024

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

Trasatura la lista Terenuri de vânzare în oraș Cluj Napoca Terenuri de vânzare în zona Tinerilor



Adresă Cămin
Agentie
0752 422 470

Adresă Cămin
Agentie
0752 422 470

Adresă Cămin
Agentie
0752 422 470

Teren industrial de vânzare, zona Nokian Tires

Cluj Napoca, Cluj

1 072 500 €

75 €/m²

Propune un preț

Rata est. mată
26.449 RON /luna

Avans:
796.331 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață

14.300 m²

Tip teren

comercial

Locație

urbana

Dimensiuni

0,0000000000000000

Vizionare la distanță

da

Tip vânzător

agenție

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vnzare-zona-nokian-tires-IDy5nr.html?_gl=1*ikucz*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDEIMTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTk3Nik0Nv4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..

[illegible]

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

328 590 €

 Iacob Grigorescu, Oradea, Bihor

45 €/m²

[Propune un preț](#)

[Vei un credit poartă?](#)

Rata estimată:
8.103 RON /lună

Avans:
243.978 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de
credite](#)

Prezentare generală

 Suprafață	7 302 m ²	 Tip teren	altul
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Descriere

Agentia imobiliara Caminvest va propune spre vanzare un teren industrial in zona Ogorului, Oradea, judetul Bihor, v2949.

Terenul are o suprafata de 7.302 mp si beneficiaza de un front stradal de 55.218 m.

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

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


Acesta dispune de acces la strada asfaltata.

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

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

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cu-puz-de-vanzare-zona-ogorului-oradea-v2949-IDs449.html?_gl=1*12fhsaz*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDEIMTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cu-puz-de-vanzare-zona-ogorului-oradea-v2949-IDs449.html?_gl=1*12fhsaz*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDEIMTY.*_ga_NK3K3T1FT5*M TcwMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..)

8.600 m²

Tip teren

urbana

Dimensioni

Tip vânzător

agenție

Teren intravilan cu o suprafața totală de 8600 mp, situat în Cradea, șoseaua de centură (Str. Ogorului) în zona CET 11.
Deșinem certificatul de urbanism.
Preț : 35 € / mp.
Tel: 0743940287
Imobinar.ro

https://www.storia.ro/ro/oferta/8600-mp-intravilan-str-ogorului-imobihor-IDsbVa.html?_gl=1*1xh6gju*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDEIMTY.*_ga_NK3K3T1FT5*M_TewMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3NzMyMC4wLjAuMA..

Home / Imobiliare / Terenuri / Terenuri in vanzare / Terenuri in vanzare

Teren cu PUZ la sosaa pe str Ogorului
Strada Ogorului, 5, Oradea

Descriere

Teren in suprafata de 4196 mp cu dimensiunile 33,6x115,6

0740174537

Anunturi recomandate

45 EUR negociabil

0740174537

Buna ziua! Sunseamă că sunteți interesat de acest teren.

Adresa terenului

Contactați-vă telefonic

Pe e-mail

Salvează anunțul

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/dc-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cu-puz-la-sosaa-pe-str-ogorului/3ei509497d437fh4157dd197d233h985.html>

Sapient | Teren intravilan in Grigorescu

259.000 € negociabil

ID 07594074

Teren de 5.000 mp pe str. 2018, Centru Oradea, 5500 m²



Andrei Man

0741929725

Solicitați chiar acum o vizionare

Telefon

Pe e-mail

Salvează anunțul

Solicitați vizionare

Sapient Imobiliare ofera spre vanzare un teren foarte bun, pozitionat in carti, Grigorescu, pe str. Alexandru Macedonski. Ca utilitati, la limita de proprietate se afla reseaua de apa curenta, de canalizare si de electricitate, reseaua de gaze naturale aflandu-se la o distanta de 200 m. Accesul se face din drum pietruit.

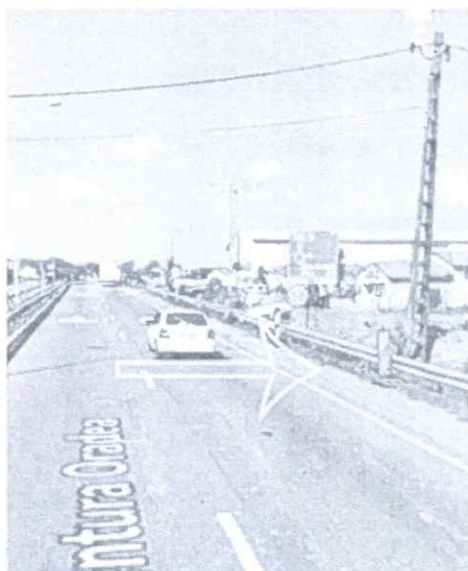
Caracteristici

Suprafata teren	5.500 mp
Tip teren	Teren
Stare teren	Teren curat
Tip constructii	Teren

Facilități

Apă	Canalizare	Electricitate
Gaz	La poartă	Opportunitate de investiții
Strada pietruită		

<https://www.sapientimobiliare.com/teren-de-vanzare-oradea-judet-bihor-cp1596074/?sid=hlT5sgXH>



FIRMA

Solimob Team
0744 550 739

Trimite mesaj

0744 550 739

Adresa este un teren de vanzare

LOCALITATE

Oradea, Bihor

DETALII FIRMA

Teren intravilan /Centura Oradea

339 000 € Prețuri negociabil

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila 4 535 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Obține credit cu rate fixe

DESCRIERE

Propunem spre vanzare teren intravilan cu front stradal de 32 m, în suprafata de 4 535 mp cu cladiri în suprafata construita de 1049 mp

Situat pe Centura Oradea, în apropierea Tiger Amira, având toate utilitățile necesare (gaz, canalizare, apă, curent) (drum asfaltat/acces auto mare tonaj)

Sunt ideale pentru desfășurarea unor activități precum: producție, service auto, stații itp. sedii firme, depozite sau alte activități

Pret de vanzare: 339000 Euro Negociabil

ID: 246378459

Vizualizare 1453

☒ Raportare

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-centura-oradea-IDgFMi7.html>

Strada Timocului 250 000 €

BLITZ



BLITZ
Agentie
0359 421 777

Teren intravilan calea Clujului, 5190 mp cu utilitati

250 000 €

Prezentare generală

 Suprafață	5.190 m²	 Tip teren	teren intravilan
 Locație	Care informații	 Dimensiuni	Care informații
 Vizionare la distanță	Care informații	 Tip vânzător	agenție



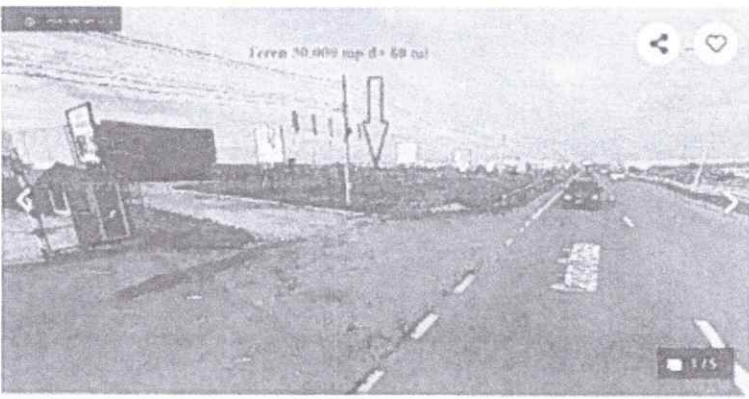
Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un teren intravilan în Oradea pe calea Clujului în spatele centrului ROMEUR. Terenul este intravilan și măsoară 5190 mp. Are utilități trase în vecinătate și are front de 27 m. Terenul este plat. Este potrivit și pentru parcare, construcții de case noi. Este potrivit și pentru PARCARE FIRME TRANSPORT, HALE, SPAȚII COMERCIALE, DEPOZITE. Teren valoros într-o zonă foarte bună cu acces direct la calea Clujului respectiv centura Oradea, dar și către noul drum de ocolire către Osorhe - E60. Din punct de vedere logistic este foarte potrivit firme or de transport. BLITZ 126228TV

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-calca-clujului-5190-mp-cu-utilitati-IDxr2R.html?_gl=1*_at68hs*_ga*NTEzOTQ3MzQyLjE0ODAxNDE1MTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTk3Njk0Ny4xLjEuMTcwMTk3ODY2Ny4wLjAuMA..

Imagini similare

Teren 30.000 mp (8+60 cul)



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

1 950 000 €
65 C/m²
Preț mediu pe m²

Rating: 4.3/5
1 447 875 RON (15%)
Permisul de construire: 30 ani

Foto: 10
Pozitiile evaluatorilor de teren

Prezentare generala

Suprafata	30.000 m ²	Tip teren	agricola
Locatie	urbana	Proiectat	de dezvoltator
Vizibilitate	la vedere	Tipul de teren	Agentie

Descriere

Proiectat de dezvoltator, teren de 30.000 mp, cu o suprafata de 8+60 cul, situat in zona de dezvoltare a centurii 55ml, in apropierea drumului national 104, pe Calea Santandrei, in Oradea.

Gabriela Iovita
Agentie
725

Vezi toate ofertele

https://www.storia.ro/ro/oferta/oradea-calea-santandrei-vand-teren-30-000-mp-deshidere-centura-55ml-IDICG.html?_gl=1*17oci0v*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTc1wMjI3OTE3NS4xOC4xLjE3MDIyNzkyMTMuMC4wLjA

Mapa satelit

272

Teren industrial 8600 mp lângă noua centura spre A3. Bihor V1252

580 000 €

67 km²
Proprietate privată

Rata este mică
14.200 RON/km²

Acum
450.553 RON/km²

Perioada de amortizare
30 ani

Te poaseste calculatoarele
Județe

Prezentare generală

Suprafață	8.600 mp	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Proiectare	agentie
Vizualizare 3D satelit			

Gaminvest

743

www.gaminvest.ro

Descriere

Cu

Găminvest propune spre vânzare teren 8600 mp intravilan aflat pe str. Călea Sântandrei în imediata vecinătate a nou înființatului
de legătură a orașului Oradea cu A3.

Cu o suprafață de circa 8600 mp și o deschidere strada de 47 m, proprietatea beneficiază de utilități și este ideală pentru
construcții industriale sau ecilcare. Hae având PUI aprobat.

Cu un POT de 50% și un CUI de 2.4 se poate construi o suprafață aproximativă de 20.000 mp de construcții industriale, hale,
showroom, etc.

Porțiunea se situează în vecinătatea centurii Oradea III, cu acces facil la A3, la 50 m de linia feroviară și la distanță
echilibrată de două dintre cele mai importante parcuri industriale, oferă facilități logistice superioare pentru ieșirea din țară.

Prețul produs de proprietar este de 580.000 euro negociabil.

Agentia nu percepe comision de la cumpărător.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Media

electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă

Tip acces

asfaltat

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-8600-mp-lng-noua-centura-spre-a3-bihor-v1252-IDyeVq.html?_gl=1*17oci0v*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMjI3OTE3NS4xOC4xLjE3MDIyNzkyMTMuMC4wLjA

Imagii satelit



De vânzare teren pe strada Ogorului

1000 m² • 47.000 m² • 1000 m² • 1000 m²

341 032 €

47.000 m²
Preț pe un metru

Rata estimată
8 410 RON luna

Plan
253 216 RON (154)

Perioada maximă
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Vizionare la distanță

Vizionare la distanță

Prezentare generală

Suprafață totală	7.256 m²	Tip teren	intravilan
Locație	urbana	Dimensiuni	-
Vizionare la distanță	6a	Tip vânzător	agenție

TVH Invest
Agenție
0754 090 554

1000 m² • 47.000 m² • 1000 m² • 1000 m²

Raportare

Agente 4 m² 32 10 0

1000 m²

754

1000 m² • 47.000 m² • 1000 m² • 1000 m²

Vizionare la distanță

TVH Invest
Agenție
0754 090 554

Descriere

Vă prezentăm spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 7156 mp situat în Oradea, strada Ogorului într-o zonă în plină dezvoltare. Cu un front de 74.5 m la DC 54, situat strategic în proximitatea principalelor artere de circulație (centura orașului, DN 1 și noul metropolitain) terenul este ideal pentru construcția unui Centru logistic național de producție sau alte activități. La limita proprietății există toate utilitățile, respectiv apă caldă, gaz, electricitate, având posibilitatea racordării la rețeaua electrică cu putere de 150 KW. Prețul propus este de 47 euro/mp. Pentru mai multe detalii vă rugăm să ne contactați la numărul de telefon 0754 090 054.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

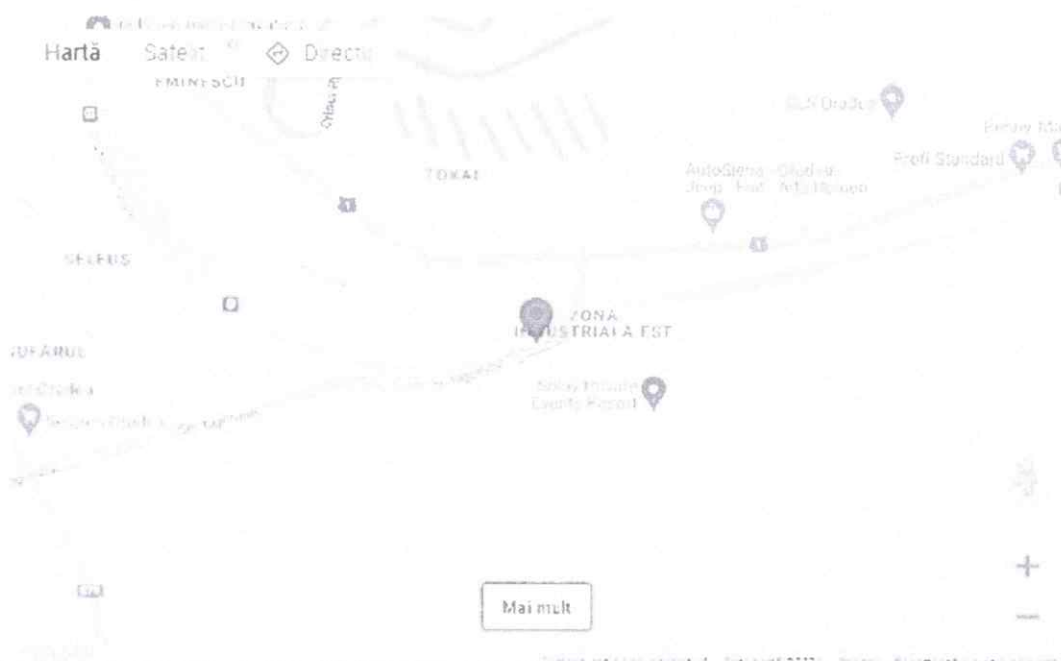
Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Gard	nu
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat

Harta



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-pe-starada-ogorului-IDz7al.html>

Imagina-ti-tu Teren de vanzare in zona Metro Oradea 5 Foto - 340.000 € Teren de vanzare in zona Metro Oradea 5 Foto



GAMINVEST - Teren de vanzare, zona Metro, Oradea V1528A

340 000 €

46 ani

Propune un pret

Rata estimată
3.385 RON/lună

Anuitate
212.450 RON (15%)

Randament maxim
37 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă 8.500 m²

Tip teren: teren

Locație: urbana

Dimensiuni: 100 x 100

Vizionare la distanță: da

Tranzacție: agentie

Descriere

Tudor
+40744
0744 400 000

46 ani

Comision de vânzare: 3%

Scutirea de impozit pe teren
de vanzare (maxim 3 ani) este
posibila in functie de durata
de posesie.

100% finantare
prin credit

Recomandă

Agentie imobiliara

0744 400 000



Gaminvest

743

Cota de vanzare: 100% din valoarea
de vanzare

Descriere

Gam invest propune teren vanzare cu exclusivitate un teren intravilan cu imobil in zona Metro Oradea Bihor.
Terenul masura 3500 m2 si are front strada 100 m.

Imobilul are suprafata construita de 135 m2 si este compus din 3 camere si un atelier. Imobilul este ideal pentru circulasu pentru afacinta.

Cutia are platforma betonata si este imprejuita. Exista acces si

Jul tactica canalizare curent gaze si apa asfaltata.

Terenul se afla in zona Ogorului in apropiere de Metro si este ideal pentru showroom, sediu de firma, constructie de hale atelier de tinut garaj si service auto.

Pret de vanzare propus de proprietari 45 euro/mp.

Agentia nu percepe comision de a cumparatorilor.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Salvati

Salvati

Media

electricitate, te, canalizare, apă curentă

Exemplu

Exemplu

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-de-vanzare-zona-metro-oradea-v1528a-ID9IAv.html?_gl=1*weo74b*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTc wODAwODYxOC4xNTEuMC4xNzA4MDA4NjE4LjAuMC4w

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt. +A2	ELEMENTE DE COMPARATIE	Teren - CF 192502			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	6,647	7,256	30,000	8,600
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		47.0	65.00	67.0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4.70	-6.50	-6.70
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42.30	58.50	60.30
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42.30	58.50	60.30
3	Restrictii legale	conditii speciale Eurobusiness Parc II	fara	fara	fara
	Cuquantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-6.35	-8.78	-9.05
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35.96	49.73	51.26
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)		35.96	49.73	51.26
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)		35.96	49.73	51.26
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)		35.96	49.73	51.26
7	Conditii de piata	martie 2024	martie 2024	martie 2024	martie 2024
	Cuquantum ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		35.96	49.73	51.26

Ajustari specifice proprietatii					
8	Localizarea	Loc. Oradea, Parc Industrial II, strada Anghel Saligny	Loc. Oradea, zona str. Ogorului	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei, langa viitoarea legatura cu autostrada A3
	Cuantum ajustare %		25%	-3%	-3%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		8.99	-1.49	-1.54
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		44.94	48.23	49.72
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	6,647	7,256	30,000	8,600
	Cuantum ajustare %		0%	10%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	4.82	0.00
10	Topografie	considerat plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
11	Acces/ forma	asfaltat/regulata	asfaltat/regulata	asfaltat/regulata	asfaltat/regulata
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa- canalizare, gaz	en.el, apa- canalizare, gaz	en.el, apa- canalizare, gaz	en.el, apa- canalizare, gaz
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.0	0.0	0.0
13	Deschidere la strada	da- 1 front	da 1 front	da 1 front	da 1 front
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
13	Categorie	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		44.94	53.06	49.72
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		8.99	3.33	-1.54
	Ajustare totala neta procentuala (%)		25.0%	6.7%	-3.0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		8.99	6.32	1.54
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		25.0%	12.7%	3.0%
	Numar de ajustari		2	3	2
Ajustarea total hruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C -49,72 E/mp					
VALOAREA PROPUA					
Valoare de piata		330,500 €	echivalent a		1,642,420 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 oferite 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 II Oradea.

- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similare 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-a aplicat o ajustare pozitiva de 25% pentru comparabila A, deoarece aceasta este situata in zona mai putin favorabila fata de proprietatea subiect si s-au aplicat ajustari negative de -3% pentru comparabilele B si C deoarece acestea sunt amplasate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila B, deoarece aceasta are o suprafata mai putin favorabila (mai mare) 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 s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de utilitati similare.

Deschiderea la strada

Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de o deschidere la strada.

- **Categorie:**

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

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii



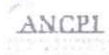
ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală







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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 192502 Oradea

Nr. cerere 3040
Zona 11
Luna 01
Anul 2024
Cod verificare
10011004975



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc Oradea, Str Anghel Saligny, Jud Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	192502	5.647	

Construcții

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	192502-C1	Loc Oradea, Str Anghel Saligny, Jud Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 1756 mp; S. construită desfășurată: 2033 mp. Hala producție în regim P+Ep. finalizată în 2020.
A1.2	192502-C2	Loc Oradea, Str Anghel Saligny, Jud Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 28 mp; S. construită desfășurată: 28 mp. Centrală Termică în regim P. finalizată în 2020.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
81987 / 06/10/2015 Act Administrativ nr. HCL 639, din 29/09/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA (Adeverință nr. 42081/2011 OCPI Bihor. Aviz legalitate eliberat Institutul Prefectului - Județul Bihor, documentație cadastrală vizată OCPI Bihor).	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L 215/2001, dobândit prin lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA, domeniu privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisă din CF 175989 Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 69719 din 30/10/2012.	A1 / B.41
143224 / 10/11/2023 Act Notarial nr. CVC AUT SUB NR.1296, din 09/11/2023 emis de Geambasu Ionut, Act Administrativ nr. ACORD NR. IESIRE 1394095, din 09/11/2023 emis de BANCA TRANSILVANIA SA; Act Administrativ nr. OP 1095, din 10/11/2023 emis de ADLO - BT.	
B41 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., CIF 24734055	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

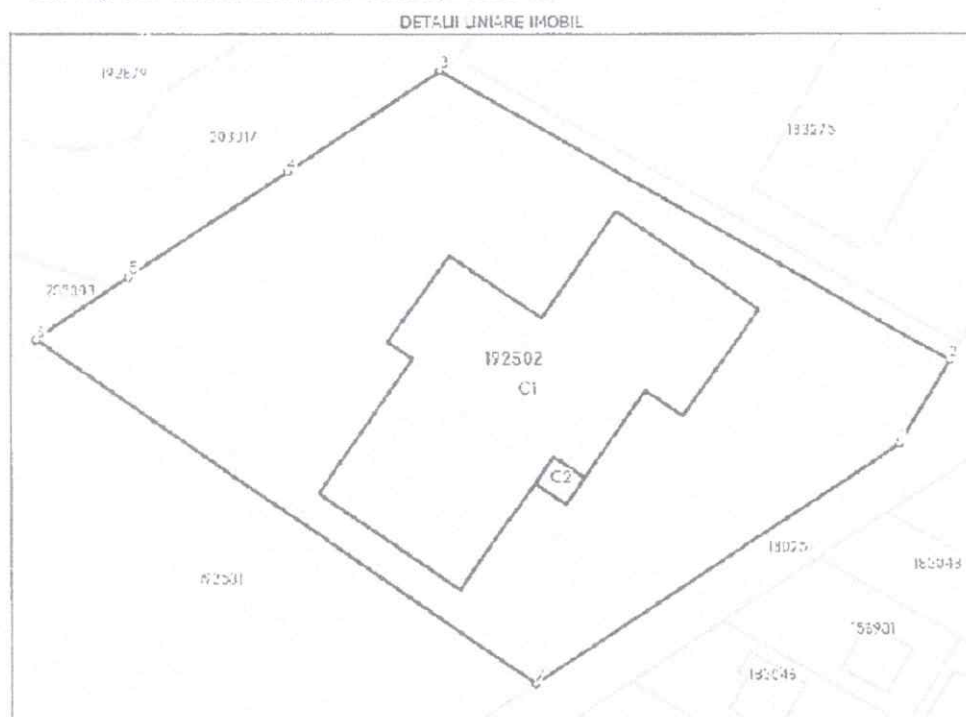
Înscrieri privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
143224 / 10/11/2023 Act Notarial nr. CVC AUT SUB NR.1296, din 09/11/2023 emis de Geambasu Ionut, Act Administrativ nr. ACORD NR. IESIRE 1394095, din 09/11/2023 emis de BANCA TRANSILVANIA SA.	
C22 Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o perioadă de 25 ani, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., CIF 24734055	A1

Carte Funciară Nr. 192502 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
192502	6.647	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.647	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	192502-C1	construcții industriale și edilitare	1.756	Cu acte	S. construită la sol 1756 mp, S. construită desfasurata: 2053 mp, Hala productie in regim P+Ep, finalizata in 2020
A1.2	192502-C2	construcții anexa	28	Cu acte	S. construită la sol 28 mp, S. construită desfasurata: 28 mp, Centrala Termica in regim P, finalizata in 2020

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.749

Carte Funciară Nr. 192502 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	88.376
3	4	27.861
4	5	28.788
5	6	17.0
6	7	92.015
7	1	66.3

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entități care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
11/01/2024, 11:31

