ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 27 iunie 2024 (prima convocare) şi în data de 28 iunie 2024 (a doua convocare)

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanţilor Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 27 iunie 2024 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 28 iunie 2024 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei nr. 906 din 21.06.2024 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 245.261 din 21.06.2024 (anexa nr. 2);

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 245420 din 21.06.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 245423 din 21.06.2024, întocmit de Direcţia Economică - Serviciul Evidenţă Active, Delegări de Gestiune şi Datorie Publică prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

Consiliul Local al Municipiului Oradea
HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se mandatează reprezentanţii Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 27 iunie 2024 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 28 iunie 2024 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituția Prefectului Județului Bihor
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcţia Economică;
- Direcţia Juridică, prin grija Direcției Economice;
- UAT Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, prin grija Direcției Economice;
- societatea Administraţia Domeniului Public S.A., prin grija Direcției Economice;
- societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A., prin grija Direcției Economice;

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Barabaș Călin – Iulian

Oradea, 27 iunie 2024
Nr. 484
Hotărârea a fost adoptată cu 22 de voturi „pentru”, 4 voturi „abținere”, o „neparticipare” la vot

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE / IEȘIRE Nr. 903
Ziua 21 Luna 06 Anul 2024

Către: **MUNICIPIUL ORADEA**

Piața Unirii nr.1, Oradea, Cod Poștal 410100

Telefon 0259/437.544

E-mail primarie@oradea.ro

În atenția : CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU

Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - *supleant*

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **27 IUNIE 2024, ora 15,30,** **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său Florin Mal, cu respectarea dispozițiilor **art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților**, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale **Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, ale Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022, CONVOACĂ SEDINȚA EXTRAORDINARĂ a Adunării Generale a Acționarilor** având Ordinea de zi anexată prezentei

Precizăm că **ședința convocată va avea loc la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** conform **art.113** din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de **01 MAI 2024** (data de referință) pot participa la ședința *extraordinară* a Adunării Generale a Acționarilor fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acesteia.

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

În cazul în care prima Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (*Cvorum si drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății și de **art.115** din Legea Societăților, **se convoacă a doua ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 28 MAI 2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.**

Cu stimă,

Florin MAL
Președintele Consiliului de Administrație

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

CUI RO 24734055 J05 2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

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

AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.
INTRARE / IEŞIRE Nr. 902
Ziua 21 Luna 06 Anul 2024

(Convocatorul)

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

Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055

Capital social subscris şi vărsat de **36.845.738 Lei**

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

Spre ştiinţă: **Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU**
Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - *supleant*
Domnului LIVIU ANDRICA
Domnişoarei POP COMAN IOANA - *supleant*
Domnului GAL CĂLIN - GRAŢIAN
CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZĂ CONTABILĂ ŞI AUDIT FINANCIAR – MOZA DANIELA – Auditor financiar

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

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

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

CUI RO 24734055 | J05/2814/12.11.2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.869.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

Ţinând cont de Decizia nr.47/20.06.2024 adoptată de către Consiliul de Administraţie, Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acţionarilor Societăţii (*AGEA*) pentru data de 27 iunie 2024 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societăţile şi dispoziţiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societăţii.

Toţi acţionarii înregistraţi în Registrul Acţionarilor Societăţii la data de 01.05.2024 (data de referinţă) pot participa la AGEA şi sunt îndreptăţiţi să voteze în cadrul AGEA.
Ordinea de zi a şedinţei EXTRAORDINARE a Adunării Generale a Acţionarilor este următoarea:

I. 1) (1) Aprobarea şi însuşirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piaţă în ipoteza specială a utilizării proprietăţii conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, respectând condiţiile impuse de Regulamentul de funcţionare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA: teren în suprafaţă de 11.950 m.p., identificat cu număr cadastral 217357, înscris în C.F. nr. 217357 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabileşte preţul de referinţă minim de pornire în procedura de licitaţie deschisă, la 46 EURO/mp, fără TVA.
(2) Aprobarea rezultatelor Licitaţiei Deschise din data de 10.06.2024, ora 14:00, privind Parcela P57, NR.CAD 217357 (11.950 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, conform *anexei* reprezentate de Raportul Procedurii de Licitaţie din EBP I ORADEA înregistrat sub nr.856/14.06.2024.
(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafaţă de 11.950 m.p., identificat cu nr.cadastral 217357, înscris în CF Nr. 217357 – Oradea, aflat în proprietatea Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, în favoarea Societăţii VEXA SHOES INTERNATIONAL S.R.L., cu plata preţului în 25 rate anuale şi rezerva proprietăţii.
(4) Aprobarea preţului de vânzare al terenului, în suprafaţă de 11.950 m.p., la preţul de 65 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 217357, înscris în CF Nr. 217357 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA, care este de 776.750 Euro (şaptesuteşaptezecişişasemiişaptesutecincizeci Euro), fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de 31.070 Euro/an (treizecişiunumiişaptezeci Euro/an), fără TVA.
(5) Aprobarea conţinutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societăţii VEXA SHOES INTERNATIONAL S.R.L. având ca obiect terenul în suprafaţă totală de 11.950 m.p. de sub nr. cadastral 217357, înscris în C.F. nr. 217357 – Oradea, conform *Anexei nr.2.*
(6) Aprobarea conţinutului *Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi Societatea VEXA SHOES INTERNATIONAL S.R.L., conform *Anexei nr.3.*
(7) Aprobarea încheierii de către părţile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi a Contractului de administrare şi de prestări servicii conexe,* conform *Anexelor nr.2 – nr.3.*
(8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General al Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele şi pe seama Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitatea de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, raportat la terenul în suprafaţă totală de 11.950 m.p. de sub nr. cadastral 217357, înscris în C.F. nr. 217357 Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare

cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii şi Contractul de administrare şi de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr.2 nr.3*.

2) Diverse.

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

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

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

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

IV. În cazul în care şedinţa AGEA *nu* se va putea ţine din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezenţă prevăzut de art.11 (*Cvorum şi drepturi de vot în Adunările Generale ale Acţionarilor*) din Actul Constitutiv al Societăţii şi de **art.115** din Legea Societăţilor, **AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 28.06.2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societăţii situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter,** cod poştal 410209, Judeţul Bihor, România.

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

Prin Preşedinte dl FLORIN MAL

AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALA ORADEA SA

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

Nr crt.	Acționar	Sediul și datele de identificare ale Acționarului	Valoarea nominală a unei acțiuni (*Lei*)	Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință 01.05.2024			
				Număr	Procent (%)	Valoare totală	
						Subscrisă (*Lei*)	Vărsată (*Lei*)
1.	MUNICIPIUL ORADEA – CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA	Oradea, Piața Unirii nr.1 CIF 4230487	3.209	11472	99,9129072%	36.813.648	36.813.648
2.	SOCIETATEA ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA	Oradea, str. Gheorghe Dima nr.5, J5/1/1995, C.U.I. RO7997507	3.209	5	0,0435464%	16.045	16.045
3.	JUDEȚUL BIHOR	Oradea, Parc Traian, nr.5, CIF 4244997	3.209	5	0,0435464%	16.045	16.045
	TOTAL GENERAL:			11482	100	36.845.738	36.845.738
	În ACTUL CONSTITUTIV:			11482	100	36.845.738	36.845.738

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație dl FLORIN MAL

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

CUI RO 24734055
J05/2814 12 11 2008

BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501203R80178xx

T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408 863

E contact@adlo.ro
W www.adlo.ro

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

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 217357 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA, str. NICOLAE FILIPESCU

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

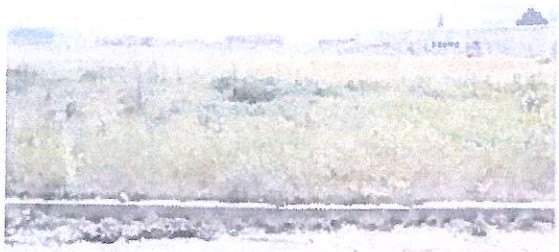
JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

UTILIZATOR DESEMNAT
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE IEȘIRE Nr. 674
Ziua 16 Luna 05 Anul 2024



Mai 2024

Sinteza evaluarii

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Nicolae Filipescu, în incinta Eurobusiness Parc Oradea I, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata de 11.950 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

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

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata de 11.950 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9765 LEI, valabil la data de 15.05.2024 :
- Data evaluarii: 15.05.2024
- Data inspectiei: 15.05.2024
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.
- In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata fara TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 11.950 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, la:

2.735.582 LEI echivalent a 549.700 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9765 LEI**, din data de **15.05.2024**.

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII
I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea și competența evaluatorului
I.2 Identificarea clientului si a destinatarului raportului
I.3 Scopul evaluării
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
I.5 Tipul valorii estimate
I.6 Data evaluării
I.7 Moneda raportului
I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformității evaluarii cu SEV
I.13 Descrierea raportului
II. PREZENTAREA DATELOR
II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
II.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
II.3 Informatii despre amplasament
II.4 Descrierea constructiilor - NU
II.5 Date privind impozitele si taxele
II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
Analiza cererii
Analiza ofertei
Echilibrul pieței. Previziuni
IV. ABORDAREA IN EVALUARE Si RATIONAMENTUL
IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
IV.2 Evaluarea imobilului
IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
IV.2.2 Cea mai buna utilizare
IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare
IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe (abordarea prin piata)
V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII
VI. ANEXE

TERMENII DE 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", si "Evaluari de intreprinderi".
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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

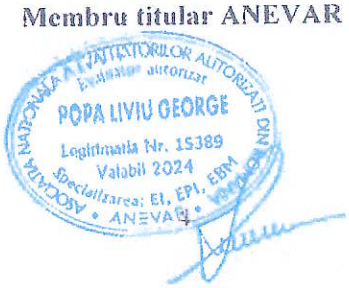
Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

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

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

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



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

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

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

I.4 Identificarea proprietatilor
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 11.950 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

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

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

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

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

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **15.05.2024.**
Data inspecţiei: 15.05.2024
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9765 Lei/Euro.**
Data redactarii raportului: 17.05.2024

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

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

I.9 Natura 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. 217357 Oradea

Alte informații consultate:

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

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

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 reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si 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 ca 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 dispozitie Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluarii si terenul se evalueaza sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili in Eurobusiness Parc Oradea I.
- Suprafețele considerate se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului – Extras de Carte Funciara si Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:

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 şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;
b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie cu rezidenţii Parcului selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenţii în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 şi a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;
d) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestari servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;
e) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţa asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra unităţilor, infrastructurii exclusive şi infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;
j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/contractele de concesiune şi/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, în principal, următoarele drepturi:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de concesiune, a contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe, a contractelor de administrare sau de superficie şi a prezentului Regulament de Funcţionare;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziţii legale şi sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către 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 constituie dreptul de superficie asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform Noului Cod Civil;
g) 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.
h) 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 I Oradea.

-În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele obligații:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrarilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesuluiverbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrarilor 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. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 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 legislatia 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 lucrarile 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 cesioneze 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, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
n) în situația în care mașinile industriale echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor trepidațiilor;
o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune de superficie, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial.
În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA 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 ale celorlalți rezidenți;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situația în care mașinile industriale echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.
4.3. Administratorul și rezidenții pot stipula, în cadrul contractului de administrare și prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligații și/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenților Parcului Industrial, cu respectarea legilor și regulamentelor în vigoare.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenților le revin, în principal, următoarele drepturi:
a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Administrator;
b) dreptul de folosința asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestari 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 rezindenților;
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.500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Administrator.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

I.12 Declararea conformității cu SEV

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de 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 in format letric in doua exemplare.
Raportul cuprinde o scrisoare de inaintare. termenii de referinta ai evaluarii agreati. o prezentare a activelor evaluate. o analiza a pietei imobiliare. un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata. precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorlui. analiza pietei. imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 34.370 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA:

Proprietar: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
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. 217357 Oradea

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

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea. terenul nu este grevat de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

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

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

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA I

Parcul industrial este situat în zona industrială a oraşului, are reţea proprie de drumuri industriale şi este conectat la infrastructura publică de utilităţi: energie electrică, energie termică, canalizare, apă curentă, gaze naturale şi transport public până la amplasamentul parcului.

Terenul este intravilan, construibil cu specific industrial şi este integral proprietatea Municipiului Oradea.



Suprafeţele disponibile în pare după realizarea infrastructurii de drumuri şi utilităţi au fost împărţite pe două destinaţii: teren destinat serviciilor şi teren destinat activităţilor de producţie şi cercetare. AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA a urmărit ca în parc să se realizeze cu preponderenţă următoarele activităţi:

- **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrarii pe diverse industrii de vârf;
- **afaceri**, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetaredezvoltare,

precum şi activitaţi de administrare a afacerilor;

- **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi 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 publica, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

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

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

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

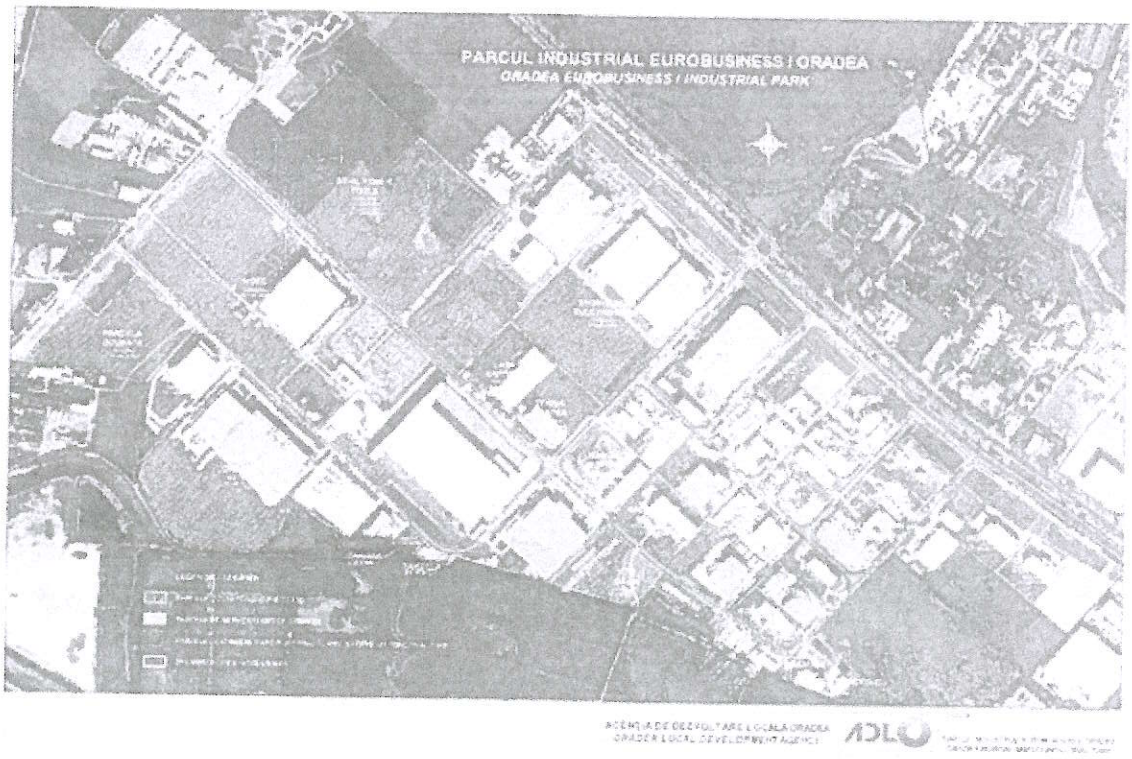
Terenul se afla la mai putin de 500 de metri de linia ferata, maximum un kilometru de punctul vamal, la 4 kilometri de granita cu Ungaria si tot la 4 kilometri de centrul orasului. In acelasi timp, distanta pana la aeroport este de 5 kilometri. Perspectivele de dezvoltare a aeroportului sunt foarte indraznete, iar Regia Autonoma Aeroportul Oradea a lansat deja proiectul modernizarii aeroportului cu o finantare pe fonduri europene.

Locația desemnată pentru parcul industrial se află pe șoseaua Borșului (E60) km 29.

- 4 km de granița cu Ungaria
- 4 km față de nodul de acces pentru autostrada Transilvania
- 3 km de intrarea în Oradea
- front stradal la E60 1.2 km
- 6.8 km distanță față de aeroportul internațional Oradea
- 5.2 km distanță față de centrul orașului (Primărie)
- 2 km distanță față de gara Oradea

Amplasamentul are acces rutier la:

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



Artere importante de circulație în apropiere:

- *Auto: Drumul European E60 – Calea Borsului;*
- *Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu două benzi de circulație pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona periferica*
- *Mixta – industriala si comerciala.*
- *În zonă se află*
  - *Unități comerciale în apropiere: - Supermarket Kaufland, Centrul comercial Nest, Supermarket Lidl*
  - *Unități de învățământ: -da – cresa scolara*
  - *Unități medicale: -nu*
  - *Institutii de cult: --nu*
  - *Sedii de bănci – nu*
  - *Parcuri: -nu*

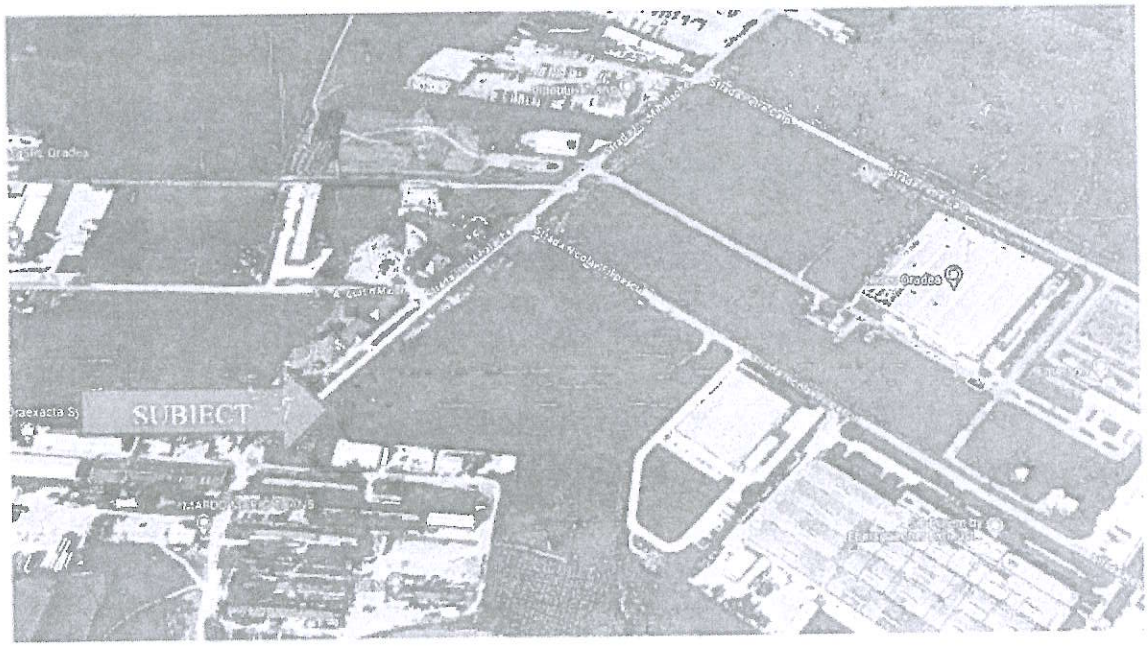
Concluzie:

Proprietatatea evaluata este situata in zona periferica a municipiului Oradea. Zona este mixta – comerciala si industriala. Amplasare favorabilă cu acces la principalele artere de circulatie in zona. Zona este racordata la retele de electricitate, incalzire, gaze naturale, internet, apa si

canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Oradea.
Accesul la amplasament se face din strada Ion Mihalache – strada asfaltata ;
Terenul intravilan are o suprafata de 11.950 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, suprafata plana, forma regulata, acoperit cu vegetatie.



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

II.4 Descrierea terenului:
Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan in suprafata de 11.950 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Oradea, zona str. Nicolae Filipescu in incinta Eurobusiness Parc I, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 217357 Oradea

Parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 in suprafata de 11.950 mp, acoperit cu vegetatie, topografie plana, forma regulata, cu front la str. Ion Mihalache– str. asfaltata.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 217357 este de 11.950 mp, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 217357 Oradea. Forma terenului este regulata, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;
- **influenta coltului** – terenul nu este situat pe colt, nu afecteaza proprietatea subiect ;
- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comsararea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;
- **topografia** – suprafata terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale in zona, internet, telefonie si cablu TV in zona;
- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realizeaza pietonal și rutier din str. Ion Mihalache, strada asfaltata.
- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10.3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, in timp ce in ianuarie se înregistreaza o medie de -1.7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585.4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara.

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

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

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

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

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).
Acestea, la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei si dezagregare a proprietăţii.
Zona analizata este comerciala si industriala in curs de dezvoltare, din zona periferica din incinta si sub regulamentul Eurobusiness Parc Oradea I si vecinatati.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***industriale pretabile Parcurilor Industriale.***
Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietăţii la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietăţii evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.
Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.
Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat curo/mp	Suprafata mp	Localizare
1	Oferta	45	4.000	Loc. Oradea, zona FT Calea Borsului
2	Oferta	50	3.000	Loc. Oradea, zona industriala vest, zona str. Soseaua Borsului
3	Oferta	50	7.074	Loc. Oradea, calea Borsului nr. 40/C
4	Oferta	71	8.140	Loc. Oradea, zona Borsului la intersectia E60 cu drumul expres Arad-Oradea
5	Oferta	65	27.375	Loc. Oradea, zona Calea Borsului cu front la Drumul expres Oradea-A3
6	Oferta	75	23.000	Loc. Oradea, zona Calea Borsului, paroape de Peugeot
7	Oferta	79	10.859	Loc. Oradea, zona Borsului,

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost eliminate extremele (intervalul selectabil limitat la 50-71 Euro/mp) si au fost selectate pentru grila de calcul , comparabilele cu nr. crt. 3,4 si 5, deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect:

Analiza cererii

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

Echilibrul pieţei. Tendinţe

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

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

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

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

Concluzii

Activitatea curenta si tendintele pietei relevante (terenuri parcuri industriale):

- Piața cumpărătorilor: mediu activă.
- Dezechilibru ușor in favoarea Cererii:

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului:
- inspecția proprietatilor:
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in 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 comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I;** această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare, cumpărătorul nu va plătii 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, analizeaza existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

Evaluatorul ia în considerarea 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 considerea terenului ca fiind liber, facilitează acest lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți deși construcțiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcțiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente 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 tebuiesc 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 asfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau toatale a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

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

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

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

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

b. ***Metoda extracției de pe piata*** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimata prin metoda costului de inlocuire net.

c. ***Metoda alocării*** – este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localizări.

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

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

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

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

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

Având ca scop estimarea valorii terenului subiect în aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate 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 dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menționat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite.

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

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

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

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

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

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

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan, pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, ca fiind de: **2.735.582 echivalent a 549.700 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata neafectata de TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 11.950 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 217357 Oradea avand nr.cad. 217357 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in incinta Eurobusiness Parc Oradea I, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

2.735.582 LEI echivalent a 549.700 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor în cazul metodei comparației 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 pricipală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile scoase la vanzare", aceasta metoda este cea mai indicata atunci cand pot fi identificate si verificate suficiente tranzactii sau oferte de vanzare.

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

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

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

2.735.582 LEI echivalent a 549.700 EURO

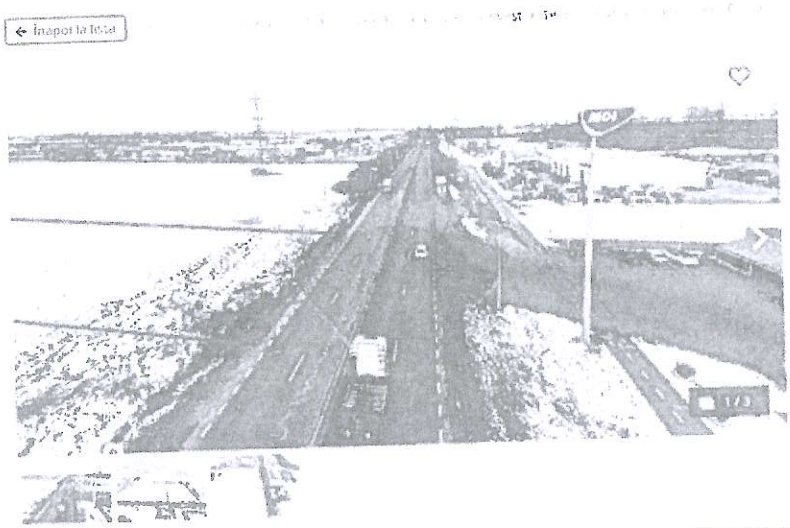
Cursul BNR este: **1 EURO –4,9765 LEI**, din data de **15.05.2024**

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, BM
ANEVAR

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

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



Teren 7,074mp Oradea / Calea Borşului

353 700 €

Teren 7,074mp Oradea / Calea Borșului

353 700 €

Propune un preț

Rata estimată: 6 723 RON /luna | Avans: 262 627 RON (15%) | Perioada împrumutului: 30 ani | Folosește calculatorul de credite | Raportează

UTILIZATE

Prezentare generală

Suprafață	7.074 m²	Tip teren	Intravilan
Locație		Dimensiuni	
Vizionare la distanță		Tip vânzător	Agenție

Descriere

Teren intravilan, pe Calea Borșului km 4,5 C de Lansare!
Localizat în zona rezidențială Vest a orașului Oradea, vis-a-vis [illegible] Bihoreana Mall, a [illegible] front stradal de [illegible] suprafață totală de 7.074m.
Poziția geografică [illegible] pentru dezvoltare în domeniul [illegible] dar și comercial în vecinătatea [illegible] clientelă din [illegible] comerciale.
Pentru mai multe detalii vă invităm să ne contactați telefonic!

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează [illegible]

Notifică mă de [illegible] anunțuri similare



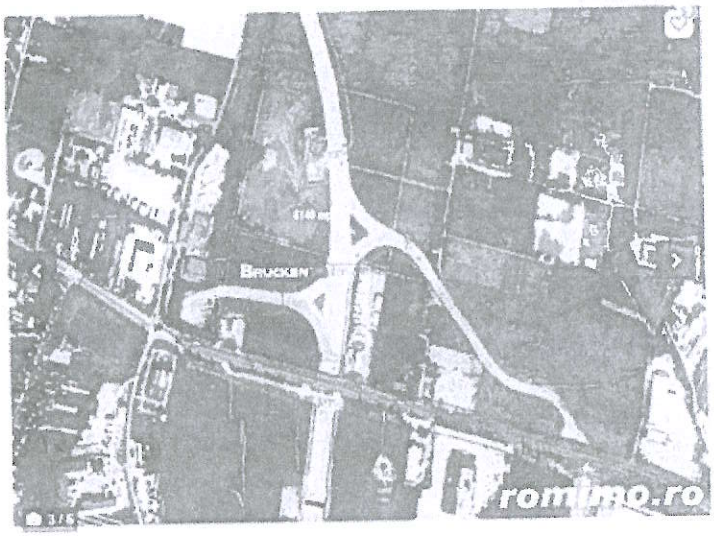


https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-7-074mp-oradea-calea-borului-IDuXN2.html

publi .ro

TEREN CU FRONT LA DRUMUL DE LEGATURA ORADEA - AUTOSTRADA TRANSILVANIA

580 000 EUR





Contactează vânzătorul

Descriere

De vanzare teren intravilan pentru dezvoltare industriala, logistica sau servicii 8140 mp Oradea

Proprietatea este situata la intersectia dintre drumul E79 Borș-Oradea si drumul de legatura dintre autostrada Transilvania si centura Oradea cu legatura cu drumul expres Oradea-Arad. Pe amplasament se află 117 m liniar de egarum=2Fe cu autostrada face ca acest teren sa aiba o vizibilitate perfecta. Fie ca se face un acord cu CNAIR pentru acces direct sau se va face calea de acces secundara, la care terenul are un front de 65 m. Suprafata plana a terenului poate asa ea dragoi mara si prezenta ut tanjibil imediata aproape fac acest teren interesant de investitii atat pentru activitati comerciale, cat si industriale sau sau servicii cum ar fi dezvoltarea unei baze de carburanti cu parcare generoasa si eventual servicii conexe de genul Hotel/cazare/restaurant sau alte activitati gen magazin depozit de piese auto service auto service de asistenta rutiera etc.

Parcul Industrial Oradea West care are cea mai mare densitate de firme cu capital strain care au ca principal obiect de activitate productia si servicii (PLEXUS SERVICES RO SRL PAST INFRATRON C SRL PIGE SOFA amp C SRL CONNECTRONICS ROMANIA SRL CONAU ROMANIA SRL HESSERS SRL SELMA SA) se afla la mai putin de 1 km de aceasta proprietate. Parcul Industrial Bors este situat la sub 2 km.

Aeroportul International Oradea cu terminal Cargo aproape finalizat este situat la 10 km fata de teren, cel mai apropiat Punct de trecere a frontierei este Borș 2 situat la doar 11 km.

Terenul propus se pozitioneaza in unul dintre noduri rutiere de se va dovedi extrem de circulat, la intersectia de drumuri care fac conexiunea dintre doua puncte de trecere a frontierei (sensurile giratorii din Borș si Oradea autostrada Transilvania, centura municipiului Oradea, drumul expres catre Arad, varianta DN1 catre Cluj aeroportul etichet).

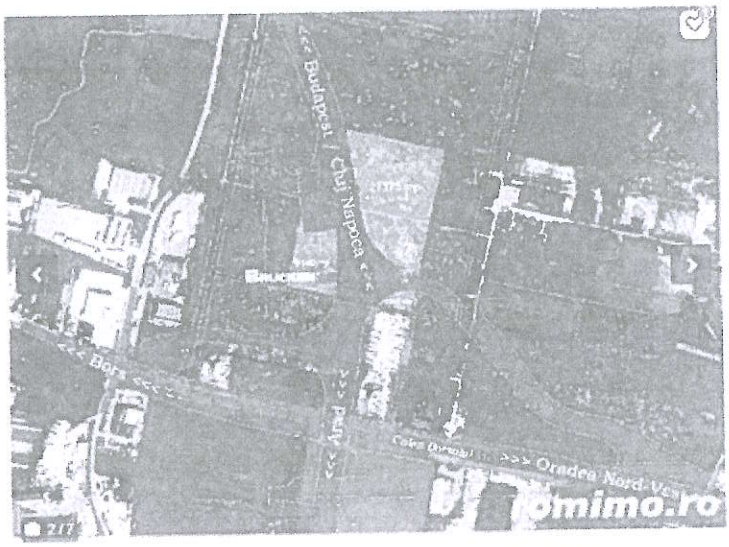
Din punct de vedere juridic terenul este pregatit pentru a fi inscris in cartea funciara, este deja identificat cu CF si schita cadastrala individuala si este liber de sarcini, iar categoria este teren intravilan (CF de Oradea). Proprietar este persoana juridica, motiv pentru care la pretul afisat se adauga TVA pentru cumparatori persoane juridice platitoare de TVA.

Pentru orice alte detalii nu ezitati sa ne contactati.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-zona-industriala-oradea-8140-mp/5d5f554d45507226dh385idi59i7c09d.html

publi .ro

TEREN CU FRONT LA DRUMUL DE LEGATURA GRADINA 3 AUTOSTRADA TRANSILVANIA









Descr ere

De vanzare teren intravilan pentru dezvoltare rezidentiala, hotel sau birouri, 27275 mp, Oradea

SUPRAFATA: 27275 mp

LOCALIZARE: La 200 m de drumul E79 Bors-Oradea, in apropiere statii de carburanti GAZPROM si TRUCKTRONIC, Zona Industriala Vest, Parcul Industrial Oradea 1

FORMA TRUNGHIULARA CU DIMENSIUNI: 222 m, 127.6 m, 300 m

FRONT LA DRUMUL DE LEGATURA ORADEA - AUTOSTRADA TRANSILVANIA: 300 m

SUPRAFATA: Plana

UTILITATI: Apa, Curent, Canalizare, Gaz

PANTA: Plat

DRUMURI: Asfaltate

PROPRIETAR: persoana juridica

CF: Oradea, intravilan, liber de sarcini

Este situat la 200 m de drumul E79(Bors-Oradea), in apropiere statii de carburanti GAZPROM si TRUCKTRONIC, in Zona Industriala Vest, in imediata apropiere de Parcul Industrial Oradea 1. In vecinatatea terenului trece Drumul Expres care va lega Centura Oradea de Autostrada A1 Bucuresti-Bucuresti

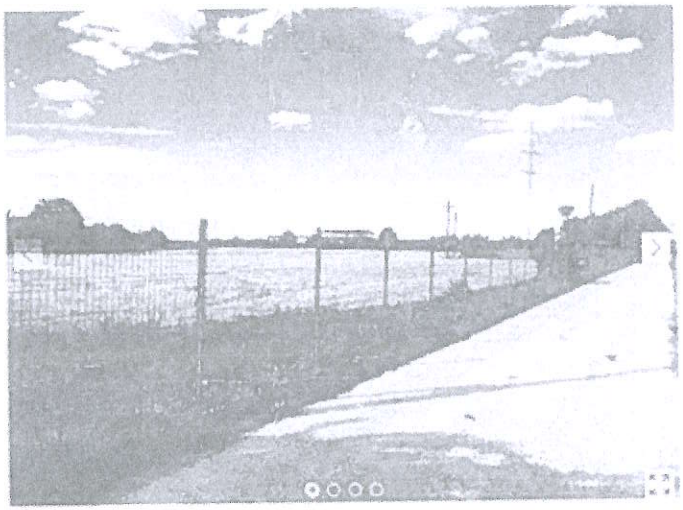
Are o pozitionare foarte buna, fiind situat in Zona Industriala Vest, langa Parcul Industrial Oradea 1, unde are cea mai mare densitate de firme cu capital strain, cu obiect principal de activitate productia si servicii (FLEXLS SERV GBS RO SRL, FAIST MEA ATRONIC SRL, PGS STEARNS ea, CONNECTRONICS ROMANIA SRL, DOMAU ROMANIA SRL, HESSER'S SRL, SELINA SA). Zona este in curs dezvoltare, strazile cum ar apa, canalizarea si curentul se afla la 200m de teren, la drumul E79, fiind foarte usor accesibila.

Ati gasit pe [illegible]

Vezi mai mult cu Anunț telefon

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan-anunt-teren-cu-front-la-drumul-de-legatura-oradea-autostrada-transilvania/449310e08059759f192d1172hgf0gghi.html

Alte comparabile utilizate in cadrul analizei de piata:



PRIVAT

Trimite mesaj

LOCALITATE

Oradea,

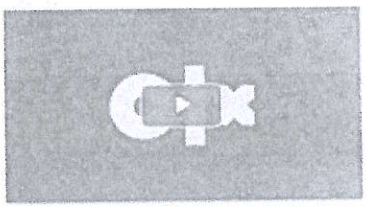
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Vand teren Borsului intravilan zona industriala

50 €

(P) Obtine credit cu rate fixe

DESCRIERE



Vand teren Borsului intravilan zona industriala

Arată

50 € Pretul e negociabil

PUNE DE LA 1 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 3.000 mp | Extravilan / Intravilan: Intravilan

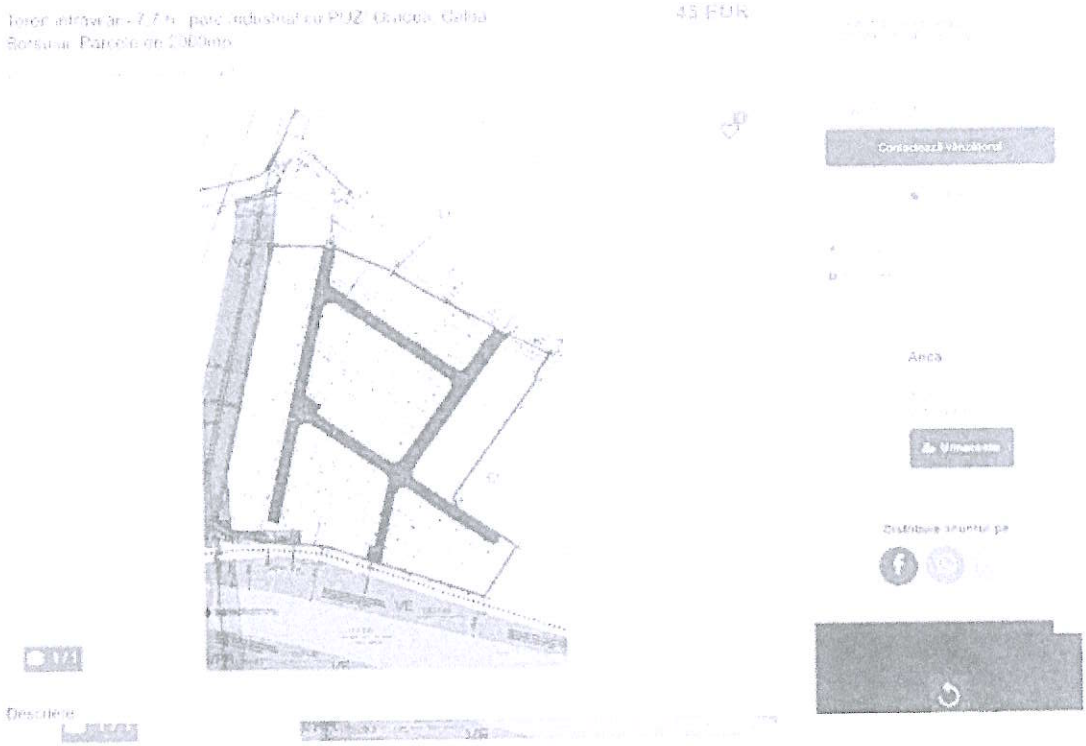
(P) Obtine credit cu rate fixe

DESCRIERE

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

ID: [illegible] Data: [illegible]

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



Descriere

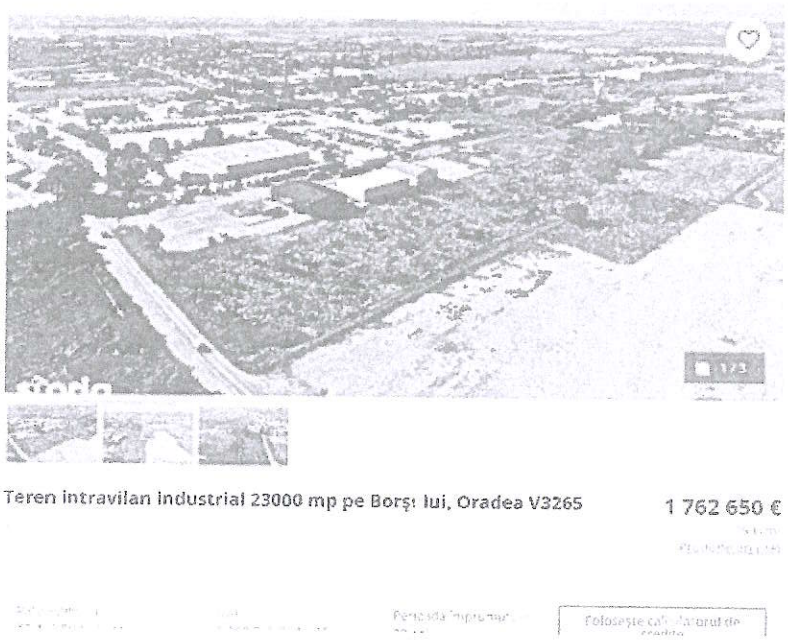
Teren intravilan 7.7 h, ultracentral Parc Industrial zona ET Calea Borsului Oradea Pentru parcele mai mici pretul porneste de la 65 euro/mp2
Parcele de 1000mp 2000mp 400 mp sau si mai mari

Vezi detalii pe

Anunturi recomandate



https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-intravilan-7-7-h-parc-industrial-cu-puz-oradea-calea-borsului-parcele-de-2000mp/dd9h8hh587817fdd21306gcfh7c7d80g.html



Teren intravilan industrial 23000 mp pe Borșului, Oradea V3265 1 762 650 €

Suprafață	23.502 m²	Tip teren	de construit
Locație	urbana	Dimensiuni	23.502 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare un teren intravilan industrial in zona Calea Borsului, Oradea, judetul Bihor, Romania.

Terenul are o suprafata de 23.502 mp si beneficiaza de un front stradal de 73 ml.

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

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 POT max. de 50% si un CUT max. de 2.

Acesta dispune de acces la strada asfaltata.

Exista posibilitatea achizitionarii a unei suprafete suplimentare in cazul in care este nevoie, sau de a dispune de un front stradal mai mare.

Pretul de vanzare este de 75 euro/mp, negociabil.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-industrial-23000-mp-pe-borului-oradea-v3265-IDxGXX.html



Teren industrial 10859 mp de vanzare zona Borsului

858 000 €

Prezentare generală

cu economii de 30 lei la cumpărăturile tale!
Comandă azi livrare o doua zi de minimum 250 lei + folosește COD PRIMAVARA30

Descriere

[illegible]

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-10859-mp-de-vanzare-zona-borsului-IDymou.html?_gl=1*bi536k*_ga*NDA2Nj14MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwOTgxOTI5NS4yMDAuMC4xNzA5ODE5Mjk1LjAuMC4w

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	11.950	7.074	8.140	27.375
	Ajustari specifice tranzactionarii				
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		50,0	71,00	65,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,00	-7,10	-6,50
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	63,90	58,50
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	63,90	58,50
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	fara	fara	fara
	Cuantum ajustare %		15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,75	-9,59	-8,78
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	54,32	49,73
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	54,32	49,73
5	Conditii de vanzare (motivatia)	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	54,32	49,73
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	54,32	49,73
7	Conditii de piata	May-24	May-24	May-24	May 24
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%

	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	54,32	49,73
Ajustari specifice proprietatii					
8	Localizarea	Loc. Oradea, nr.cad. 217357, Parc Industrial I Oradea, jud. Bihor	Loc. Oradea, calea Borsului nr. 40/C	Loc. Oradea, zona Borsului la intersectia E60 cu drumul expres Arad-Oradea	Loc. Oradea, zona Calea Borsului cu front la Drumul expres Oradea-A3
	Cuantum ajustare %		10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		3,83	-5,43	-4,97
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42,08	48,88	44,75
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	11.950	7.074	8.140	27.375
	Cuantum ajustare %		-5%	-5%	7%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,10	-2,44	3,13
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	curent electric, canalizare, gaz	apa, electricitate	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
	Cuantum ajustare %		5%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		2,1	0,0	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42,08	46,44	47,89
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			-2,93	-17,46	-10,61
Ajustare totala neta procentuala (%)			-7,6%	-32,1%	-21,3%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			14,78	17,46	16,88

Ajustare totala bruta procentuala (%)		38,6%	32,1%	33,9%
Numar de ajustari		3	2	2
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C-46 Euro/mp				
VALOAREA PROPUSA				
Valoare de piata	549.700 €	echivalent a		2.735.582 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restrictii legale**

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

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

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

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

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

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -5% pentru comparabilele A si B, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare pozitiva de 7% pentru comparabila C, deoarece aceasta dispune de o suprafata de teren mai putin favorabila unei tranzactii (mai mare) fata de proprietatea subiect:

- **Topografie**

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

- **Acces**

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

- **Utilitati**

S-a aplicat o ajustare pozitiva de 5% pentru comparabila A. deoarece aceasta dispune de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect:

- **Deschiderea la strada**

Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de o deschidere la strada similar proprietatii subiect:

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii





ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentaţia cadastrală

ANCPI

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

Nr. cerere 27636
Ziua 29
Luna 02
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 217357 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str. Nicolae Filipescu, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	217357	11 950	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
27636 / 29/02/2024		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut. 965 din 29/02/2024 emis de NP Bodea RALUCA-GIORGIANA. Act Administrativ nr. documentatie cadastrală vizată sub nr. 24173, din 23/02/2024 emis de OCPI Bihor.		
B1	Se înfiinţează cartea funciară 217357 a imobilului cu numărul cadastral 217357 / UAT Oradea rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 213932 înscris în cartea funciară 213932.	A1
Act Notarial nr. Hotărâre nr. 4 aut. 2636 din 19/06/2017 emis de Bodea RALUCA GIORGIANA,		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de aport în natură, în sensul rang. înch. 70023/2018, dobândit prin Convenţie, cota actuală 1/1	A1
	1) AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., CF 24734055	
	OBSERVAŢII: poziţia transcrisă din CF 213932/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 82590 din 20/06/2022; poziţia transcrisă din CF 201981/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 70023 din 27/06/2018, poziţia transcrisă din CF 20151.1/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 49785 din 04/05/2018, poziţia transcrisă din CF 194634/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 58908 din 20/06/2017	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 Pagina 1 din 2

Extras pentru informare emis de OCPI Bihor

Carte Funciară Nr. 217357 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

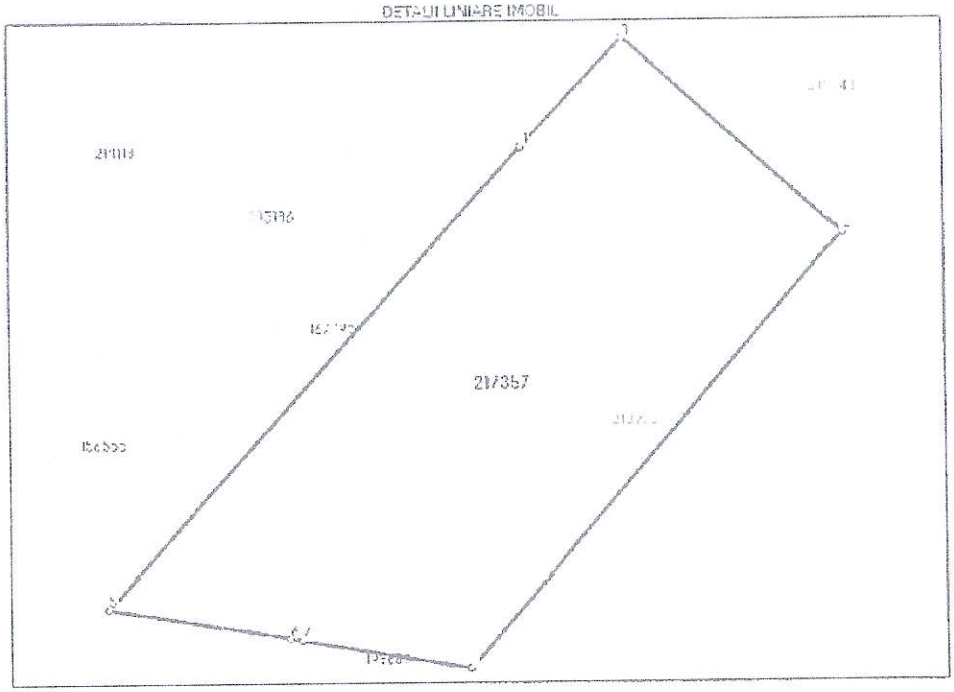
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
217357	11 950	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	11.950	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	136.635
2	3	70.827
3	4	35.936
4	5	150.719
5	6	44.427
6	7	3.06

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

Extrase certificate online la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	41.179

(**) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
(***) Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat taxa în valoare de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
29-02-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ALINA MARTA PRICHICI
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

Semnătură electronică încorporată conform legii

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

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

1.1. **Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,** în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina, cu funcţia de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR,** pe de o parte,

şi

1.2. **Societatea VEXA SHOES INTERNATIONAL S.R.L.** înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în România, Municipiul Oradea, str. Fabricilor, nr. 8, Judeţul Bihor, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J5/3537/1992, Cod Unic de Înregistrare RO3247502, e-mail: office@vexa.ro, cont IBAN RO05OTPV0000000004986192, deschis la Banca OTP BANK ROMANIA SA, Sucursala Oradea, reprezentată legal prin administrator, dl. Ţârlea Horaţiu Răzvan, cu funcţia de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 1,19 hectare, situat în Oradea, Şoseaua Borşului, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea privată a Municipiului în proprietatea privată a Administratorului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 134/23.02.2017;
- Municipiul este acţionarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul şi **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor şi Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea I funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Societăţii AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **transport rutier de mărfuri** şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de **depozitare şi logistică** şi a oricăror altor activităţi conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcţii care, pentru evitarea oricărei dificultăţi de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, ţevi, reţele şi alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare şi conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv "**Construcţiile**") şi (*ii*) şi pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de LICITAŢIE DESCHISĂ desfăşurate în data de 10.06.2024 conform Art. 12(2)a) şi 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale ("Legea Parcurilor Industriale") şi Art. 13.1. din Regulamentul de Funcţionare a Parcului Industrial Oradea I, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.25/2009 astfel cum a fost modificat şi ataşat la prezentul ca Anexa nr.10 ("Regulamentul");
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea AGEA a Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr. ..... din data de .....

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

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.23/27.01.2022 și nr.833/29.09.2022;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează Investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care

va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

2.3. Unitatea care face obiectul acestui Contract și al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății** este reprezentată de Terenul care se află în administrarea **ADLO**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Ion Mihalache, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 11.950 (unsprezecemiinouăsutecincizeci) metri pătrați;
- Număr cadastral: 217357
- Număr de carte funciară: 217357

Cartea Funciară nr. **217357** - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2** și **nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

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

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

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

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

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

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părțile înțeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Municipiului Oradea și/sau a Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 685/2008 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul nr.902/2016 al M.D.R.A.P., a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.670/2009 (**Anexa nr.9**).

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

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

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

4.1.13. Are capacitatea, puterea și autorizarea depline și a efectuat toate demersurile necesare, de natură corporativă sau de altă natură, pentru a încheia, preda și executa în mod corespunzător prezentul Contract și fiecare document care urmează a fi încheiat în legătură cu acesta.
4.1.14. Este o societate având forma juridică menționată mai sus și fiind constituită în mod valabil și organizată în mod corespunzator în baza legilor din România, având autoritatea de a-și desfășura activitatea în forma actuală.
4.1.15. Administratorul nu este în insolvență și nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se intenționează a fi desfășurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice informații și documente furnizate înainte de semnarea prezentului Contract Rezidentului sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Rezidentului, ar putea în mod rezonabil să-l determine pe Rezident să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor din prezentul și/sau dezvoltarea Proiectului.

4.2. Rezidentul declară, pe propria răspundere și garantează următoarele:
4.2.1. Este o societate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea și pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităților sale economice.
4.2.2. Activitățile de producție și/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfășura pe Unitate respectă integral cerințele legale referitoare la protecția mediului și nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare. Rezidentul se obligă să obțină toate avizele, permisele sau autorizațiile ori acordurile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.
4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător și valabil de către Rezident și constituie obligații legale, valabile și angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii și condițiile din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa întocmai acest Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile contractuale.
4.2.5. Societatea **VEXA SHOES INDUSTRIES S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr. 796/10.06.2024**.
4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de negociere directă și în documentele de identificare sunt complete și reale.
4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.
4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.
4.2.9. Nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând Rezidentul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale Rezidentului, inclusiv interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Administrator prin prezentul Contract.

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter

E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atragerăspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.
4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricăror afiliați ai acestuia, consultanți sau altor persoane desemnate de către aceștia, sunt reale, exacte, complete și nu induc în eroare. Nu există circumstanțe sau informații cunoscute care, dacă ar fi aduse la cunoștința Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.
4.2.12. Fiecare parte declară că, la data acestui Contract, declarațiile și garanțiile date de respectiva parte în prezentul sunt complete, exacte și nu induc în eroare și este de acord că respectivele declarații și garanții vor fi considerate a fi date la orice moment din întreaga durată de existență prezentului Contract.
4.2.13. În cazul în care oricare dintre părți va lua cunoștință în viitor de orice aspecte care pot conduce la inexactitatea sau inaplicabilitatea oricăreia din sau a tuturor declarațiilor și garanțiilor din prezentul, va informa în mod prompt celelalte părți despre aceasta.

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii.
Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 11.950 m.p.
Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.
5.2. Plata se va face prin transfer bancar, pe baza unei facturi emise de către Administrator la data stabilită de părți, în contul nr.RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania.
5.3. Facturile fiscale reprezentând contravaloarea Taxei de Administare se emit la începutul fiecărui semestru, iar sumele prevăzute la Articolul 5.1. se achită în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la primirea de către Rezident a facturilor.
Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplății Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalitățile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităților pentru întârziere nu poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.

6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut in Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze şi, exceptând uzura normală, să o menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului
Contract.
6.1.3. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Terenului şi de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi accesului la Teren.
6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei şi îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile şi în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum şi de alte facilităţi prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale şi Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul are cunostinta de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, va trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice) înainte de începerea construcţiei, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice nr. 2980/2013 şi în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum şi în orice alte Legi aplicabile.
6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului şi a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

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

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentul Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.
7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Cesioneze terţilor, total sau parţial, dreptul de folosinţă asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive și să nu schimbe destinaţia sau natura activităţii/activităţilor desfăşurate pe Unitate, altfel decât în condiţiile prevăzute în prezentul Contract.
7.1.3. Să desfăşoare în Parcul Industrial exclusiv activităţile autorizate și acceptate de către Administrator conform Legii Parcurilor Industriale și Regulamentului, precum și oricăror altor Legi aplicabile.
7.1.4. Să plătească Taxa de Administrare și orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul și la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum și pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa exclusiva a Rezidentului, acesta va răspunde faţă de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanţă cu dispoziţiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obţină toate avizele și autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfășurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire și a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerinţele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum și cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii și P.S.I. în desfășurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării Investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanţă cu Legile aplicabile și prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii și P.S.I. în desfășurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanţă cu Legile aplicabile și prezentul Contract, și care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi și Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii conform planului anexat cu punctele de racordare la locaţiile specificate și să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct și exclusiv și care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilităţi și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune și/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract și/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanţă cu necesităţile exprese ale Rezidentului.
7.1.16. Să execute din fondurile proprii lucrările de amenajare pentru suprafaţa de teren neconstruită.
7.1.17. Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinţei unităţilor de către proprietarii sau deţinătorii unităţilor învecinate.
7.1.18. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare - Cumpărare, după finalizarea investiţiei și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate și rezerva proprietăţii, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra Unităţii -

un nou contract de administrare şi de prestări servicii conexe, având conținutul-cadru anexă la Regulament.
7.1.19. Neprezentarea Rezidentului, în termen de 10 (zece) zile de la cumpărarea Unității, la administrația Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor penalități în valoare de **300 Euro/zi** lucrătoare de întârziere şi poate duce la pierderea facilităţilor specifice funcţionării în cadrul Parcului Industrial, facilităţi de care beneficiază sau ar putea beneficia, dacă astfel este prevăzut de Legile aplicabile. Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.
7.1.20. Rezidentul are obligația de a nu cesiona terţilor, total sau parţial, drepturile şi obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***obligații:***
7.2.1. Să asigure şi să susțină în mod deplin şi să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract şi din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate şi rezerva proprietății.
7.2.2. Să-i asigure Rezidentului accesul continuu, direct, deplin şi neîngrădit de la Unitate la reţeaua de drumuri naţionale, corespunzătoare transportului cu autovehicule de orice tip, precum şi la toate drumurile de acces din cadrul Parcului Industrial (cu excepția celor situate în interiorul unităţilor folosite/deţinute in mod exclusiv de alţi rezidenţi ai Parcului Industrial).
7.2.3. Să asigure Rezidentului accesul către sau de la Proiectul propus şi realizat atât pentru personalul propriu, cât şi pentru mijloacele proprii de transport.
7.2.4. Să asigure posibilitatea de conectare a Rezidentului la reţelele de utilităţi publice existente (apă, canalizare, electricitate, energie termică etc) la limitele Unității conform planului anexat cu punctele de racordare. Unitatea are acces la drumul public.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună şi Infrastructura Exclusivă, cu cel puţin 15 zile anterioare datei execuţiei, exceptând cazurile de avarie sau cele care impun intervenţia urgentă a Administratorului şi/sau a prestatorului de servicii/furnizorului de utilităţi, situaţie în care Administratorul îl va anunţa pe Rezident imediat, prin orice mijloc de comunicare (e-mail, fax, telefon).
7.2.10. Să-l informeze pe Rezident cu privire la execuţia unor lucrări care i-au fost comunicate şi care vor fi executate de către rezidenţii Parcului Industrial.
7.2.11. Să monitorizeze şi să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilităţi în vederea efectuării întreţinerii şi reparaţiilor la infrastructura de utilităţi aflată în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a acestora.
7.2.12. Să respecte şi să monitorizeze respectarea întocmai a principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului Industrial, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului Industrial, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului Industrial a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional.
7.2.13. Să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări, după caz, asupra Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune şi Infrastructurii Exclusive.

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008
BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea
RO84BTRL00501202P80178xx
410100 Oradea, Bihor, str. Primăriei, nr. 3, parter
E contact@adlo.ro
T +4(0) 0359.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp și în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile și la cele mai înalte standarde de expertiză, competențe, atenție, diligență și precauție care sunt așteptate de la un administrator și proprietar diligent.
7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul și din jurul Parcului Industrial, care se află prin orice modalitate în administrarea sau în proprietatea Municipiului Oradea și care este necesară pentru folosința și accesul adecvat la Unitate, și se va asigura că respectiva infrastructură este menținută în permanență în stare bună de funcționare.
7.2.17. Administratorul va asista Rezidentul, în cea mai mare măsură permisă de Legile aplicabile, cu toate informațiile și sprijinul necesar în vederea obținerii tuturor facilităților prevăzute de Legile aplicabile, precum și toate avizele, licențele, acordurile și autorizațiile necesare pentru dezvoltarea și funcționarea legală a Proiectului.
7.2.18. Pentru evitarea oricărui dubiu, părțile au, în legătură cu obiectul acestui Contract, orice alte obligații prevăzute de Legile aplicabile, Regulament și prezentul Contract.

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

b) Administratorul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, iar Rezidentul este îndreptățit să înceteze acest contract, în conformitate cu termenii acestuia;
c) Titlul de parc industrial acordat Administratorului încetează, este revocat sau anulat.

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

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Părţile înţeleg să-şi îndeplinească obligaţiile asumate prin prezentul Contract cu bună-credinţă şi diligenţa cerută unui bun proprietar sau, după caz, a unui profesionist care acţionează în mod obişnuit în domeniul de activitate al părţilor.
10.2. Pentru încălcarea prezentului Contract, declaraţii eronate, neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri şi/sau parţială a obligaţiilor contractuale asumate, partea în culpă datorează celeilalte/celorlalte părţi despăgubiri.
10.3. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadenţelor acestora, începând cu cele mai vechi, potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

Art. XI. FORŢA MAJORĂ

11.1. În sensul acestui Contract, pot constitui cazuri de forţă majoră: cutremure, inundaţii, incendii, războaie, revolte, greve, embargouri şi alte astfel de împrejurări care pot fi asimilate acestora, precum şi orice împrejurare în mod rezonabil imprevizibilă şi în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi şi care pune partea care invocă cazul de forţa majoră în imposibilitatea obiectivă de a-şi executa sarcinile ce-i revin.
11.2. Forţa majoră exonerează partea care o invocă de orice răspundere.
11.3. Partea afectată de cazul de forţă majoră are obligaţia de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariţia acestora, oferind dovezi în acest sens.
11.4. Niciuna din părţi nu va fi ţinută responsabilă pentru neexecutarea sau executarea cu întârziere a prezentului Contract, în cazul în care neexecutarea sau executarea cu întârziere se datorează unor cauze care nu au putut fi controlate în mod rezonabil de aceasta.

Art. XII. LITIGII

12.1. Acest Contract va fi guvernat şi interpretat în conformitate cu legea română.
12.2. Orice dispută între părţile prezentului Contract se va soluţiona de către părţi în mod amiabil, iniţial prin discuţii directe.
12.3. Orice dispută născută din sau în legătură cu prezentul Contract (care nu este soluționată amiabil) va fi soluționată de instanțele competente.

Art. XIII. COMUNICĂRI

13.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiția solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**
În atenția: **Silaghi Teodora Alina Horațiu,**
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter, Oradea, Județul Bihor
Bihor
Fax: 0259/408.863
.....
E-mail: contact@adlo.ro
office@vexa.ro

Către **VEXA SHOES INTERNATIONAL S.R.L.**

În atenția: **Târlea Răzvan**

Adresa: Strada Fabricilor, Nr.8, Oradea, Județul

Fax:

E-mail:

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.
În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide își vor produce, în continuare, efectele, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiție esențială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părțile convin că toate informațiile referitoare la termenii și clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile p e care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților fără acordul prealabil expres al celorlalte părți nicio asemenea informație, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părțile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.

14.7. Următoarele Anexe menționate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în același număr de exemplare ca și Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului

- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

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

ADMINISTRATOR și PROPRIETAR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

REZIDENT,
Societatea VEXA SHOES INTERNATIONAL S.R.L.

Administrator
ȚÂRLEA HORAȚIU RĂZVAN

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

I.PĂRŢILE CONTRACTANTE:

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Judeţul Bihor, cod poştal 410209, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Silaghi Teodora Alina, cu funcţia de Director General, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte şi

Societatea VEXA SHOES INTERNATIONAL S.R.L. înfiinţată în conformitate cu legile din România cu sediul în România, Municipiul Oradea, str. Fabricilor, nr. 8, Judeţul Bihor, înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. J5/3537/1992, Cod Unic de Înregistrare RO3247502, e-mail: office@vexa.ro, cont IBAN RO05OTPV0000000004986192, deschis la Banca OTP BANK ROMANIA SA, Sucursala Oradea, reprezentată legal prin administrator, dl. Țârlea Horațiu Răzvan, cu funcţia de Administrator, pe de altă parte, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan,** categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 11.950 mp, situat în mun. Oradea, str. Ion Mihalache, nr....., județul Bihor, identificat cu nr. **cad. 217357**, înscris în **C.F. nr. 217357 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA.**

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

Cumpărătorul va plăti prețul în ..... rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a umătoarelor obligații:

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
- de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de .....ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv.
-de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

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

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

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

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

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

III. PREŢUL ŞI CONDIŢIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Preţul de vânzare al terenului este de **776.750 Euro (şaptesuteşaptezecişişasemiişaptesutecincizeci Euro), fară TVA**, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de **31.070 Euro/an (treizecişiunumiişaptezeci Euro/an), fără TVA**, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii şi aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de ..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

(2) Condiția realizării investiției și angajarea personalului asumat este obligatorie și se va realiza cu încadrarea în termenul rămas pentru finalizarea investiției este de .....ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv.

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

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

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

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

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURI

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

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

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

(1) dreptul de a edifica pe Teren Construcțiile sub condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea Parcurilor Industriale, cu regulamentele obligatorii emise de Administrator în conformitate cu

prezentul Contract și cu Legea Parcurilor Industriale și în general cu oricare Legi aplicabile;

(2) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "*Sarcină*" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (*cu excepția* a dreptului de preempțiune prevăzut la Art.6.7.);

(3) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;

(4) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și

(5) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

V. GARANŢII

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

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

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

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Obligaţiile cumpărătoarei

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

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

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

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

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

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

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziţiona Terenul sub condiţia că va desfăşura anumite activităţi specifice care respectă activităţile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness ..... Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care ***Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.*** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

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

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

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

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

> *(i)* Administratorul **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** declară că nu dorește să cumpere terenul și/sau construcțiile prezente și viitoare sau nu răspunde în niciun fel Notificării de Vânzare, în termenul prevăzut la Articolul 6.7.2.; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiții;
>
> (ii) Urmare a exercitării opțiunii prevăzute la Articolul 6.7.2., în situația în care prețul oferit de către terța parte este mai mare decât cel propus de Administrator **Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, și cu condiția ca toate clauzele contractului de vânzare încheiat cu terțul cumpărător să respecte toate condițiile prevăzute în Notificarea de Vânzare comunicată Administratorului.

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

Obligaţiile Vânzătorului

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

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

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezentul contract se consideră rezolvit de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate în situaţia în care CUMPĂRĂTORUL nu achită contravaloarea ratei anuale, în termen de 90 zile de la emiterea facturii, sau nu şi-a îndeplinit obligaţia corelativă de încadrare termenul rămas pentru finalizarea investiţiei este de .....ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv de realizare a investiţiei şi angajarea personalului asumat sau prin neîndeplinirea cumulativă a obligaţiilor asumate, Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, se desface de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere şi altă formalitate legală, conform art.1399 şi următoarele din Codul Civil.

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

După rezolvirea Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata preţului în rate şi rezerva proprietăţii, cumpărătorul îşi asumă, şi va înţelege din punct de vedere societar să nu mai emită nici un fel de pretenţii băneşti sau de altă natură cu privire la sumele achitate până la momentul rezolvirii contractului.

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

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

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

IX. FORŢA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

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

XII. DISPOZIŢII FINALE

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

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

VÂNZĂTOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE S.R.L.
LOCALA ORADEA SA
DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

CUMPĂRĂTOR,
Societatea VEXA SHOES INTERNATIONAL

Administrator
ȚÂRLEA HORAȚIU RĂZVAN