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 şedinţa extraordinară din 28 noiembrie 2024

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2024

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 28 noiembrie 2024 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 29 noiembrie 2024 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei societății Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 1.630 din 21.11.2024 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 453.705 din 22.11.2024

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 453.865 din 22.11.2024

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 453.866 din 22.11.2024 întocmit de către Direcţia Economică - Serviciul Evidenţă Active, Delegări de Gestiune şi Datorie Publică privind aprobarea proiectului menționat mai sus;

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

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
H o t ă r ă ş t e:

Art.1. Se mandatează reprezentanţii Municipiului Oradea şi ai societăţii Administraţia Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acţionarilor societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota *„pentru”* în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a şedinţei extraordinare a Adunării Generale a Acţionarilor care va avea loc în data de 28 noiembrie 2024 (prima convocare), ora 15.30 şi în data de 29 noiembrie 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 cu **:**

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Dulca Camelia Mariana

Oradea, 28 noiembrie 2024
Nr. 950
Hotărârea a fost adoptată cu 22 de voturi „pentru”, 4 voturi „abținere”

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Nr. Înreg. 1626/21.11.2024

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

(Convocatorul)

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

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

În atenția : **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**
Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA
CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

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

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

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

Ținând cont de Decizia nr.117/21.11.2024 adoptată de către Consiliul de Administrație, Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acționarilor Societății (*AGEA*) pentru data de 28 noiembrie 2024 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.10.2024 (data de referință) pot participa la AGEA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGEA.

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 29.11.2024 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 CIPRIAN BARA _____

RO 24734055 J05/2814/2008
AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
Oradea, România

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Nr. înreg. 1627/21.11.2024

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

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, **în data de 28 NOIEMBRIE 2024, ora 15,30, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său Ciprian Bara, 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 societăți le și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societăți .

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de **01 OCTOMBRIE 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 29 NOIEMBRIE 2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.**

Cu stimă,

Ciprian BARA
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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Nr. înreg. 1628/21.11.2024

Către: **Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A.**

Str. Gheorghe Dima nr.5, Oradea, Cod Poștal 410033

Telefon 0259/440.438

E-mail secretariat@adporadea.ro

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **28 NOIEMBRIE 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 OCTOMBRIE 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 29 NOIEMBRIE 2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.**

Cu stima,

Ciprian BARA
Președintele Consiliului de Administrație

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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

Nr. înreg. 1629/21.11.2024

Către: **JUDEȚUL BIHOR**

Parc Traian, nr.5, Oradea, Cod Poștal 410033

Telefon 0259/410.181

E-mail registratura@cjbihor.ro

În atenția : CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de 28 NOIEMBRIE 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 Societăț , 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 Societăț la data de **01 OCTOMBRIE 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 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 Societăți și de art.115 d n Legea Societăților, **se convoacă a doua ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 29 NOIEMBRIE 2024 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.**

Cu stimă,

Ciprian BARA
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
RO84BTRL05501202P80178xx
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

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 01.10.2024			
				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 CIPRIAN BARA _____



RAPORT DE EVALUARE

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.
INTRARE IEȘIRE Nr. 1957
Ziua 23 Luna 09 Anul 2024

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 206901 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

UTILIZATOR DESEMNAT
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Septembrie 2024

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Beothy Odon, in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata de 13.567 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 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 îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 13.567 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4.9755 LEI, valabil la data de 02.09.2024
- Data evaluarii: 02.09.2024
- Data inspectiei: 02.09.2024
- 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 III, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 13.567 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, la:

2.227.586 LEI echivalent a 447.711 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,9755 LEI**, din data de **02.09.2024**.

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



CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2024

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", și "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 buna 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 catre 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 nepartinitoare.
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

Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2024
Specializarea: EI, EPI, CIRA
ANEVAR

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

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţa 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 13.567 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 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, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţa de cauza, prudent şi fără constrângere".
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

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

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

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

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **02.09.2024**
Data inspecţiei: 02.09.2024
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9755 Lei/Euro.**
Data redactarii raportului: 03.09.2024

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. 206901 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 evaluarii. Intrucât piața, condițiile de piața 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 că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune ca nu există astfel de condiții daca 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 III.
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:

Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:
a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.
În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizati, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industrial, ***rezidenți ai Parcului Industrial*** sunt operatorii economici (persoane juridice române și sau străine), organizații *non*-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.
Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:
a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;

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

e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

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

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:
a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în 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 lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activitatii/activităților desfășurate, *fără* acordul prealabil scris al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;

n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și
prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
c) dreptul de preempțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

I.12 Declararea conformităţii cu SEV

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

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

I.13 Descrierea raportului

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 13.567 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Parcul Industrial Oradea III:

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. 206901 Oradea

Evaluatorul nu a avut la dispozitie alte documente, care sa ateste dobandirea, dreptul de proprietate si dreptul de folosinta.
Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a veridicitatii Cartii Funciare mentionate.

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 206901 , proprietatea nu este grevata 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, or as

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

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

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA III

In cadrul parcului industrial, se regesesc urmatoarele activități:

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

Servicii și utilități ce urmeaza a fi instalate în parc:

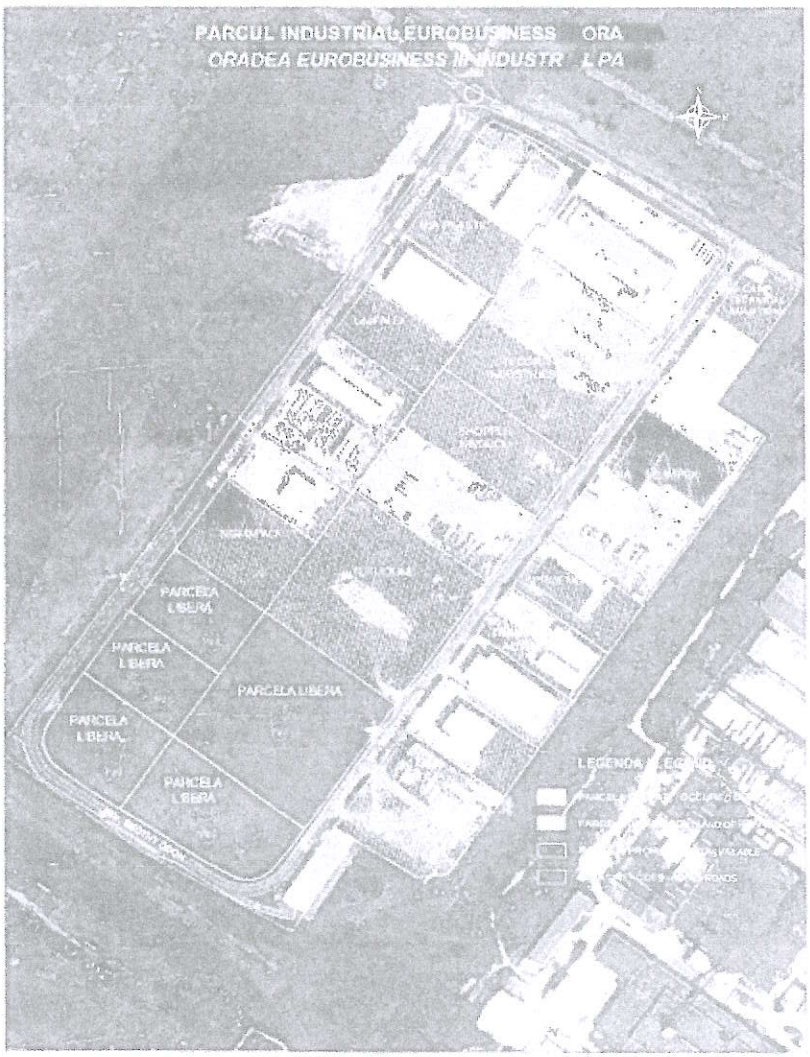
- drumuri interioare
- apă și canalizare
- energie termică
- energie electrică
- gaze naturale

- telecomunicații.

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

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

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



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

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

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

Amplasamentul are acces rutier la:

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

Artere importante de circulaţie în apropriere:

- *Auto: Drumul European E60.*
- *Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu doua benzi de circulatie pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

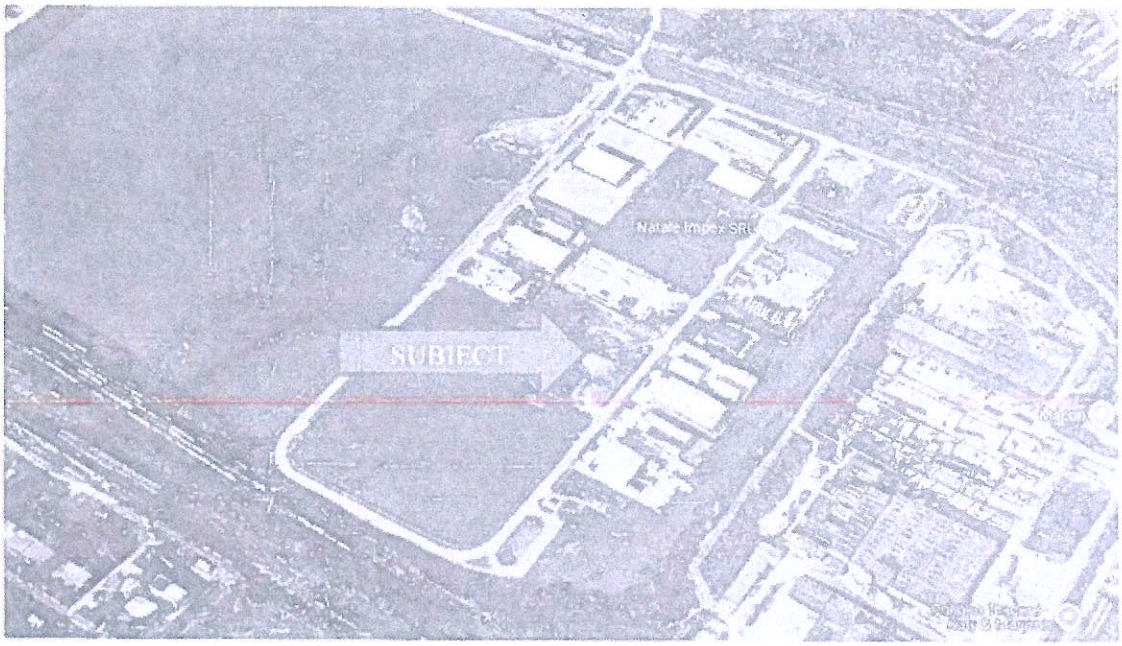
- *Zona periferica*
- *Mixta – industriala si comerciala.*
- *În zonă se află*
  - *Unităţi comerciale în apropiere: da*
  - *Unităţi de învăţământ: nu*
  - *Unităţi medicale: nu*
  - *Institutii de cult:nu*
  - *Sedii de bănci nu*
  - *Parcuri: nu*

Concluzie:

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

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Oradea.
Accesul la amplasament se face din strada Beothy Odon – strada asfaltata ;
Terenul intravilan are o suprafata de 13.567 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, suprafata plana, forma regulata, acoperit cu vegetatie



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

II.4 Descrierea terenului:
Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan in suprafata de 13.567 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 din proprietatea AGENTIA DL DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in Oradea, zona str. Beothy Odon in incinta Eurobusiness Parc III, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 215685 Oradea

Parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 in suprafata de 13.567 mp, acoperit cu vegetatie, topografie plana, forma regulata, cu front la str. Beothy Odon – str. asfaltata.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 206901 este de 13.567 mp, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 206901 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, internet, telefonic si cablu TV in zona;
- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realizeaza pietonal şi rutier din str. Beothy Odon, strada asfaltata.
- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10.3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21 °C, în timp ce în ianuarie se înregistreaza o medie de -1.7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585,4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara.

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

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

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Tipul pieţei

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

Analiza ofertei

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

Aria pieței este una urbana și aparține 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	40	5.000	Loc. Oradea, zona Episcopia, jud. Bihor
2	Oferta	45	7.000	Loc. Oradea, zona ZIV, zona Calea Borsului
3	Oferta	50	40.000	Loc. Oradea, zona ZIV, zona Calea Borsului
4	Oferta	48	2.986	Loc. Oradea, zona ZIV, Santion-Bors A3
5	Oferta	42	4.351	Loc. Oradea, zona ZIV, zona Calea Borsului
6	Oferta	55	4.282	Loc. Oradea, zona Intermodala Episcopia,
7	Oferta	60	7.074	Loc. Oradea, zona ZIV cu front direct la Soseaua Borsului
8	Oferta	65	5.043	Loc. Oradea, zona ZIV cu front direct la Soseaua Borsului
8	Oferta	66	2.891	Loc. Oradea, zona ZIV , Calea Borsului
8	Oferta	68	13.900	Loc. Oradea, zona ZIV , Calea Borsului
9	Oferta	75	8.423	Loc. Oradea, zona ZIV, cu front direct la Sos. Borsului
10	Oferta	79	10.859	Loc. Oradea, zona ZIV, zona Calea Borsului
11	Oferta	79	1.561	Loc. Oradea, zona ZIV , Calea Borsului
12	Oferta	79	3.400	Loc. Oradea, zona ZIV, str. Uzinelor

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost eliminate extremele (intervalul selectabil limitat la 55-65 Eur/mp) si au fost selectate pentru grila de calcul , comparabilele cu nr. crt. 6,7 si 8, deoareec acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect:

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

Echilibrul pieţei. Tendinţe
In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, în **stagnare.**
In parcurile industriale starea pietei imobiliare,pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

Tendinte: in general, o situaţie volatilă ce poate fi depăşita prin factorii care ar putea influenţa in mod direct stimularea creditării ce constau intr-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergenţe a preţurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
In Parcurile Industriale, municipalitatea daca va reusi sa atraga investitori care sa achizitioneze toate loturile puse la dispozitie va incerca sa infiinteze noi parcuri in zone strategice ale municipiului.

Concluzii
Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante (terenuri parcuri industriale):
- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piaţa* aşa cum a fost ea definita mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.

Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății 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 Pare Oradea III;** această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

2. Oferta și cererea – pentru amplasamente cu anumite localizări acestea tind spre echilibru, iar dezechilibrele temporare dintre cerere și ofertă se atenuează, de obicei, restabilindu-se echilibrul între ele. Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a amplasamentului este cea care determină intr-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 ulterioara, 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 precedură 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 tebuiese 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 bazata pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localizări.

d. ***Metoda reziduală*** – poate fi utilizata în estimarea valorii terenului atunci 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 şi ocupare a terenului în conformitate cu conditiile de închiriere/ arendare a terenului.

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

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

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

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

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

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

Pe lângă tranzacţiile finalizate, evaluatorii menţionează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piaţă cum ar fi ofertele de vânzare şi de cumpărare chiar dacă tranzacţiile nu au fost

finalizate. 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 funcței 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 III, ca fiind de: **2.227.586 Lei echivalent a 447.711 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 13.567 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 206901 Oradea avand nr.cad. 206901 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

2.227.586 LEI echivalent a 447.711 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

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

2. Precizia

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

3. Cantitatea

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

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

2.227.586 LEI echivalent a 447.711 EURO

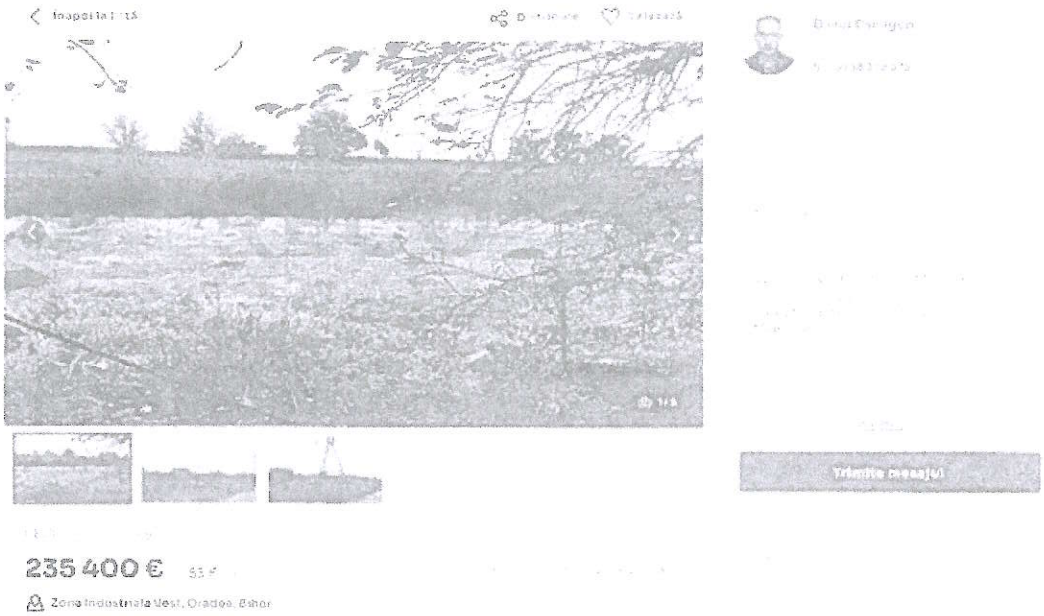
Cursul BNR este: **1 EURO –4,9755 LEI**, din data de **02.09.2024**

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



ANEXE:
ANEXA nr. 1: Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe
ANEXA nr. 3: Fotografii
ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentaţia cadastrală
ANEXA nr. 5: Localizare

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



235 400 €

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor

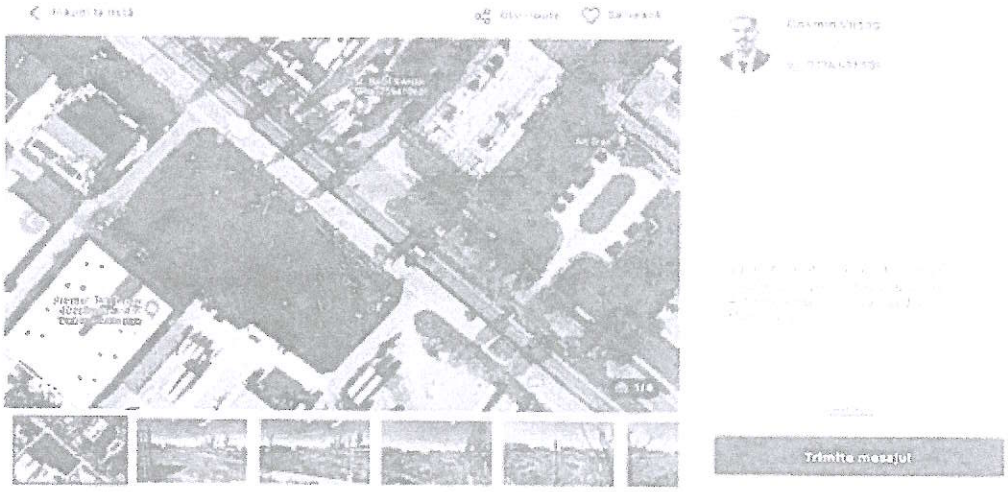
Teren de vânzare

N 4382m

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vânzare:
#DEI Teren intravilan in Zona Intermediara Episcopia, langa Calea B
Sup afisata in CF: 4382mp
Front stradal: 123 ml
Certificat Urbanism
Utilitati: Curent
Tel: 255 fără taxă/cost suplimentar
Tel: (+376) 443 709

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-calea-borsului-IDv7av
Conform discutiei cu agentul imobiliar, curentul electric este la limita de proprietate iar reteaua de apa-canalizare si gaz in apropiere;



327 795 €

Strada Tache Ionescu, Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Descriere

Teren de vanzare in parcul industrial [illegible] Tales Borsului, CON BIJUT [illegible] pentru reprezentanta
REPREZENTARE EXCLUSIVA !
Are suprafata totala de 1043 mp
Conform Certificatului de urbanism din partea Primariei Municipiului Oradea terenul este situat in Zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial - adiacent unitatilor de tip showroom, depozitare, mici service-uri auto, magazine de piese auto, showroom
Terenul dispune de 3 fronturi stradale orientate spre perimetrele care se afla in curs de [illegible] Parcului Industrial Oradea.
Terenul dispune de toate utilitatile necesare in zona.
Pentru mai multe informatii puteti contacta la numarul de telefon [illegible]

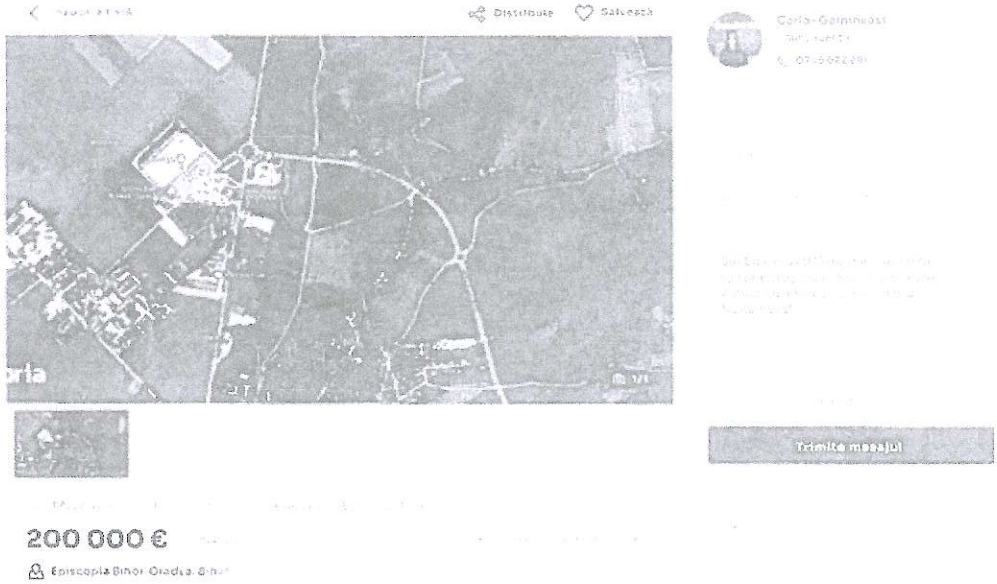
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-parcul-industrial-IDzMJm



Descriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-de-vanzare-parcul-industrial-bors-bihor-v3369-IDza8z?_gl=1*1utx9wv*_ga*NTFzO1Q3MzQxLjI0ODAxNDE1MTY.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwODc5OTUzMS4xOS4wLjE3MDg3OTk1MzEuMC4wLjA.

Alte comparabile utilizate in cadrul analizei de piata:



200 000 €

Episcopia Bihor Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Descriere

Agentia Imobiliara Gaminvest va ofera spre vanzare teren intravilan in Episcopia Bihorului, Oradea.

Terenul are o suprafata de 3.000 mp cu deschidere stradala de 90 ml.

Accesul la parcela se face pe un drum pietruit. Terenul dispune de apa, canalizare si curent electric.

Terenul intravilan este amplasat intr-o zona rumoasa si linistita, cu panorama deosebita.

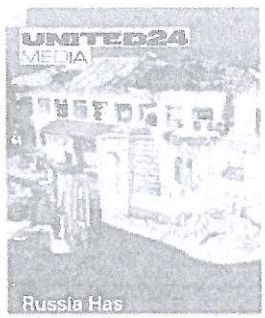
Pret de vanzare propus de proprietar 10 euro/mp negociabil.

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-episcopia-bihor-v2872b-IDr5ct.html?_gl=1*6q7k2*_gcl_aw*R0NMLjE3MjQ4NDE5OTUuQ2p3S0NBandsYnUyQmhBM10VpdOEzeVh5dTdKRHIc1UmtzeGlPWTdSaThwcWdQUWhrcW9GVEJ6VDVUcUJN/EVn/2wxI1_xPdkFoMnp3ZnJSb0NSTDBRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTc3NzQwNDEzOS4xNzIzMDI1MI g2*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTQ0MjY5NC42NDcuMS4xNzI1NDQ3Mjg3LjAuMC4w

315 000 €

Teren de vânzare



Descriere

Agenția Națională pentru Investiții prezintă o ofertă atractivă de investiție într-un teren cu construcții în suprafață de aproximativ 7000 mp situat pe Calea Borșului, Oradea, România.
Terenul are infrastructură edilitară și beneficiază de toate utilitățile necesare, inclusiv gaz, apă, canalizare și electricitate, ceea ce îl face ideal pentru dezvoltarea de facilități industriale. Conform documentelor de urbanism, terenul permite destinația de activități economice cu caracter de depozitare, industrie și servicii tehnice, având un POT de 60% și CUT maxim de 1.2, cu posibilitatea prevăzută în PUG pentru a crește limita până la 2.5 dacă este cazul.

Această proprietate oferă o oportunitate de investiție remarcabilă pentru construcția unei hale industriale, beneficiind de toate facilitățile necesare și având un potențial extraordinar pentru dezvoltarea industrială modernă și eficientă. Amplasamentul strategic al terenului pe Calea Borșului, accesul ușor la rețeaua rutieră și proximitatea de alte zone pentru care urmărește să investească o prezintă ca o soluție de succes.

Prețul de vânzare este de 150 de euro/mp, ceea ce reprezintă o valoare competitivă pentru o proprietate cu un astfel de potențial. Vânzătorul este deschis la negocieri, oferind flexibilitate în ceea ce privește condițiile de plată și alte aranjamente care ar putea fi benefice pentru ambele părți implicate.

Nu ezitați să ne contactați, vă stăm la dispoziție pentru a vă oferi [illegible] și a răspunde oricăror întrebări pe care le aveți despre această ofertă de investiție. Această este o ocazie de a deveni proprietarul unui teren cu un viitor promițător în industrie și nu ar trebui ratată.

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-intravilan-front-dublu-oradea-p958-IDvJwH.html?_gl=1*rtveu9*_gcl_aw*R0NMLjE3MjO4NDE5OTUuQ2p3S0NBandsYnUvQmhBM0Vpd0EzeVh5dTdKRHIcIUmtzeGlPWTdSaThwcWdQUWhrcW9GVEJ6VDVUcUJNZEVnZ2wxLUxPdkFoMnp3ZnJSb0NSTDBRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTc3NzQwNDEzOS4xNzIzMDI1MTg2*_ga*NDA2NjI4MTAxLjE2NzcyMzAwNTI.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyNTQ0MjY5NC42NDcuMS4xNzI1NDO2MDY0LjAuMC4w





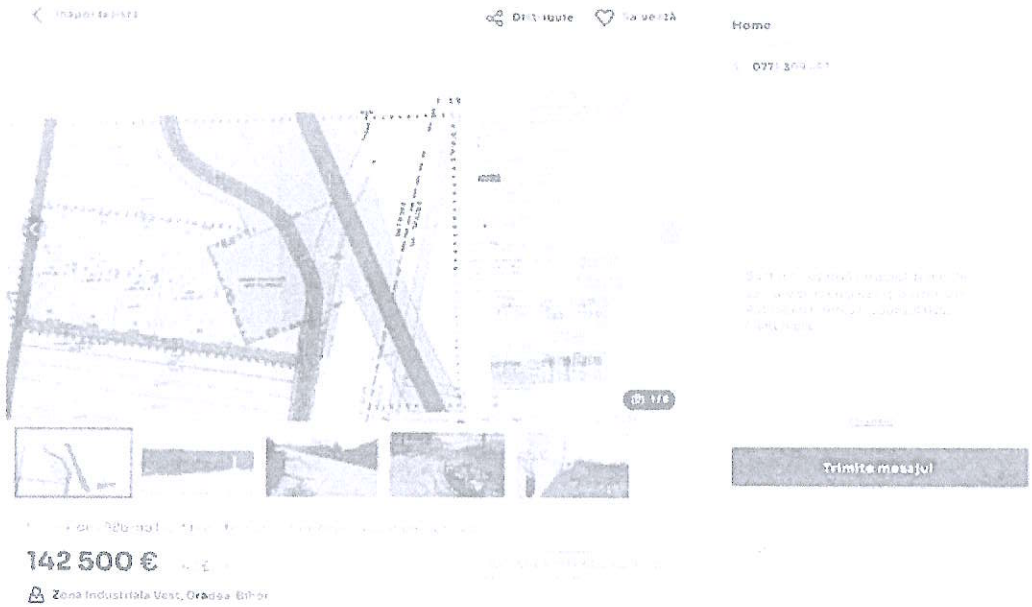
Teren vanzare zona soseaua Borsului', in jur de 40.000 mp

50 €

DESCRIERE

Vand teren intravilan la 100 m de soseaua Borsului, cu toate utilitatile (inclusiv gaz si curent de mare putere). Drum de acces asfaltat. Solul este balsovu, nu sta apa, deci se construieste mult mai lesnicios. Distanta fata de Oradea 4 km pe drum 2 benzi pe sens. Nu sunt probleme cu deranjul vecinilor si deoarece este zona industriala. Terenul apartine administratiei de Primaria Oradea, nu de Borsa. 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. Este acces la apa pentru stingere incendiu, cablu de net si telefonie de la toate retelele, apa industriala, abia din foraj, practic exista acces la orice este nevoie pentru un business serios. Nu mai trebuie investit nimic pentru utilitati. Limita unor nevoi de putere e utilitati or. Terenul este intravilan curti constructii si este la 300 de metri de noul pod ruper care face legatura intre Oradea si autostrada Transilvania, centura Oradea si totodata noua legatura de drum expres Oradea Arad. Zona este in plina dezvoltare, acestui fiindu-i mai facil pe viitor intrare toate directiile: Varsa, Oradea, Arad, Cluj integral pe centura rapida. Varsa, Borsa, Satu Mare cu acces usor insa pe noua centura Oradea sau la intersectia cu Santandrei in 3/5 minute. Suprafata totala disponibila 40.000 mp. In zona, la nr. 100, se face terminal de cale ferata intermodal de marfuri Oradea. Acesta este bonus-ul 45. Pretul este negociabil in functie de suprafata intre 50 si 60€. Pentru 3000 mp pretul este 60€. Va rog sa ma contactati pe mine intre 8 si 17

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-vanzare-zona-soseaua-borsului-in-jur-de-40-000-mp-IDizKk.html?reason=extended_search_extended_distance



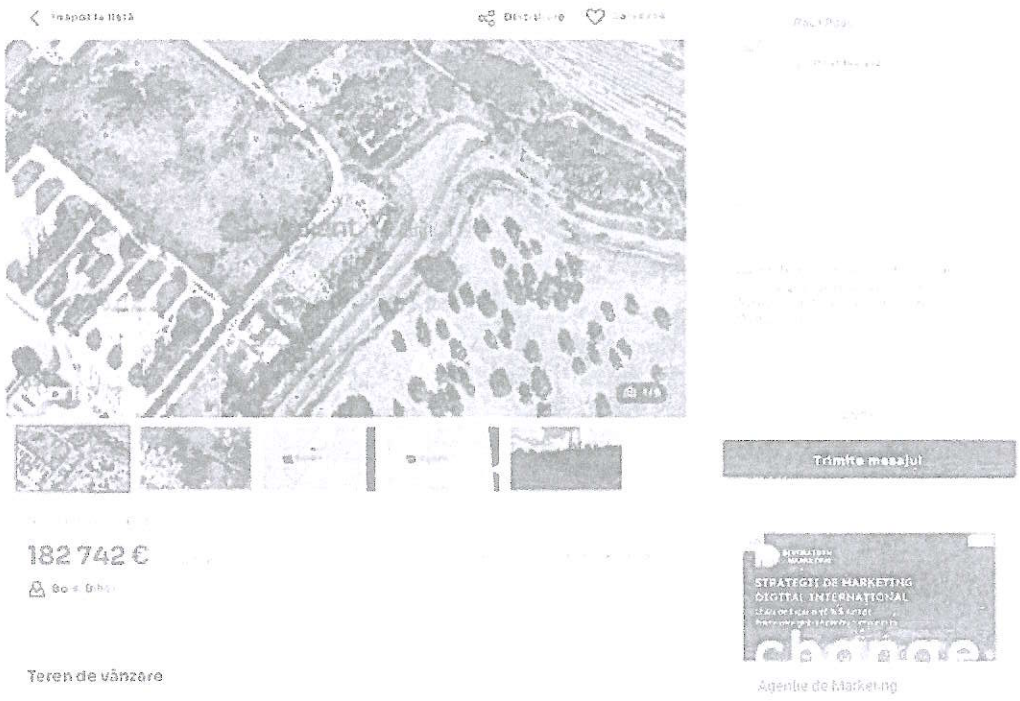
142 500 €

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

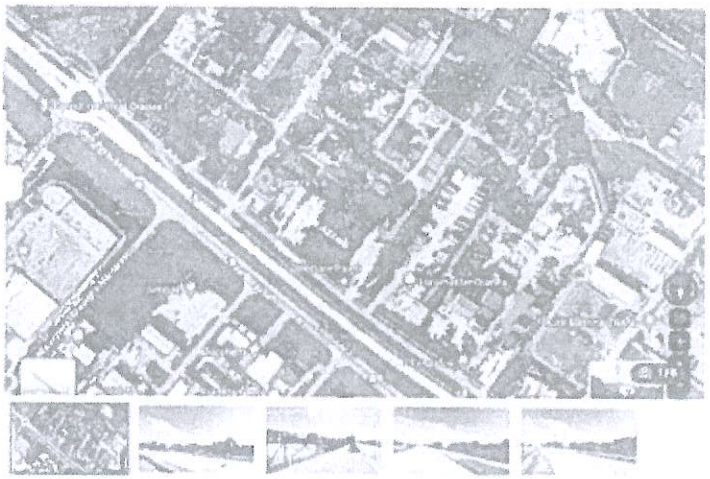
Descriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/parcele-de-2986-mp-front-la-bretcaua-centurii-oradiei-santion-bors-a3-IDuCF4



Descriere

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bors-IDvqdZ



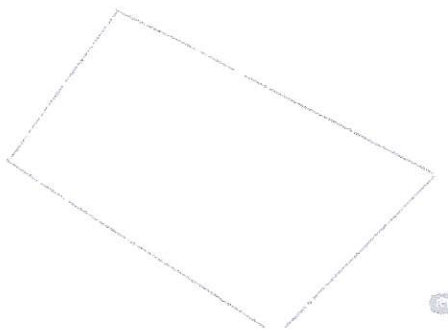
631 725 €

Teren de vânzare

Descriere

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-oradea-8-423mp-calea-borsului-soseaua-principala-IDB0JI



858 000 €

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

559m²

Trimite mesaj



Descriere

D'Art Imob vă oferă spre vânzare un teren industrial cu suprafața de 10800 mp situat în zona Borșului.

Terenul are acces auto la drum asfaltat cu un front stradal de 130 m. Din spațiu deține toate utilități precum apă, gaz, canalizare și electricitate. Fiind o zonă cu construcții, acestea are o formă dreptunghiulară și este [illegible] plan.

Conform certificatului de urbanism pe parcela se pot construi o serie de servicii precum cele menționate mai sus cu un POT maxim de 60% și CUT maxim de 1.2 cu înălțime admisă de P+2 (D+P+M).

Datorită poziționării, este potrivit pentru diverse activități comerciale precum showroom, servicii auto, hale industriale, depozitare. Proprietatea beneficiază de acces facil la rețeaua de mijloace de transport în comun.

Există posibilitatea de a suplimenta suprafața de vânzare cu:

30207 mp la https://dartimob.ro/proprietati/teren-industrial-30207-mp-de-vanzare-zona-borsului
7285 mp la https://dartimob.ro/proprietati/teren-industrial-7285-mp-de-vanzare-zona-borsului

Prețul de vânzare pentru acest teren industrial cu suprafața de 10859 mp în zona Borșului este de 650.000 euro + TVA (780.000 mp + TVA).

Pentru detalii suplimentare informative, ne puteți contacta la

Nr. Tel.: 0726065033 - Marius Crișan

e-mail:

Sau la secțiunea contact de pe site-ul nostru dartimob.ro

De asemenea, oferte noastre le puteți vizona și pe Facebook, accesând pagina D'Art Imob.

D'Art Imob is offering for sale an industrial plot with an area of 10859 sq.m. in the Borșului area.

The land has direct access to the paved road with a street front of 130 m. It has all utilities such as water, gas, sewage and electricity. There are no buildings on the plot. It has a rectangular shape and the land is flat.

According to the urban planning certificate, halls for services, production or storage can be built on the plot, with a maximum POT of 60% and a maximum CUT of 1.2 with an admissible height of P+2 (G+1+M).

Due to the positioning, it is suitable for various commercial activities such as showrooms, car services, industrial halls, depots.

The property benefits from easy access to public transport stations.

There is the possibility of supplementing the sale area with

30207 sqm at: dartimob.ro/proprietati/teren-industrial-30207-mp-de-vanzare-zona-borsului
7285 sqm at: dartimob.ro/proprietati/teren-industrial-7285-mp-de-vanzare-zona-borsului

The sale price for the industrial land with an area of 10,859 sq.m in the Borșului area is 650,000 euros + VAT (780,000 sqm + VAT).

For additional details, information and visits, you can contact us at:

Nr. Tel.: 0726065033 - Marius Crișan



945 200 €

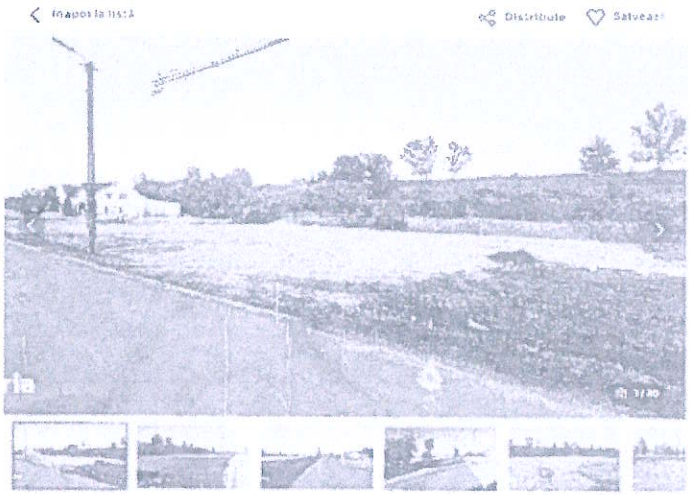
Zona industriala Vest Oradea Bihor

Teren de vanzare

Descriere

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-situat-in-calea-borsului-ID rJ0l



123 319 €

Teren de vânzare

Descriere

Oferta Proprietatii de vanzare propune spre cumparatori teren intravilan situat in Calea Borsului, DN, Nufarul, Bihor, cu vedere panoramica, terminal intermodal Oradea.

Terenul are o suprafata totala de *1561 mp*, cu un front stradal generos si dreptunghiular.

Utilitatile sunt curent si canalizare se afla la capatul strazii la distanta de 30 m).

Acest cumparator din Certificatul de Urbanism atasat (extras) este potrivit pentru construirea unei hale, birouri, activitati, servicii etc.

Pretul de vanzare este: 122.310 Euro. Pret fix.

Agentia noastra nu percepe comision de la cumparatori! Comision intotdeauna 0 %!

Pentru mai multe detalii va rugam sa ne contactati la numarul de telefon 0729 831 001 Popa Liviu George

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-pentru-hala-calea-borsului-IDxN1D



189 900 €

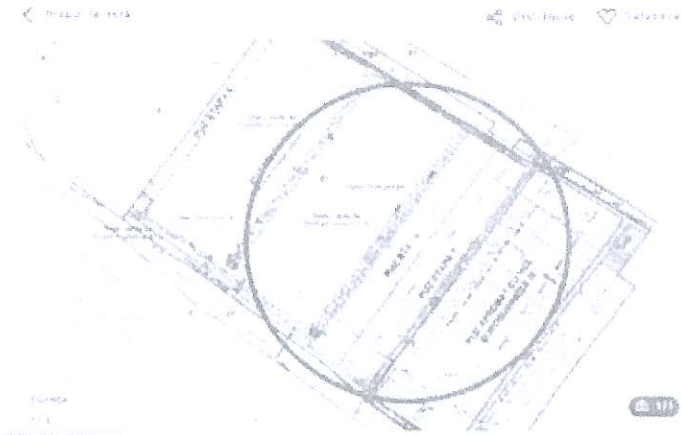
Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Descriere

RECO IMOB - INTERMEDIAR IMOBILIAR
RECO Teren intravilan de vanzare Oradea, Calea Borsului nr.71
Terenul este situat in Oradea, pe Calea Borsului. Accesul se face pe un drum asfaltat si de acolo pana la teren
Accesul la drumul principal pana la teren se face pe drum asfaltat. Este amplasat la o distanta de 2,5 km de
Varna Bors, cu vecinatati de pe soseaua autostrada 46 - Oradea
Proprietatea are o suprafata de forma de 2.800 mp si este amplasata intr-o zona industriala in plina
dezvoltare. Fiind [illegible] ideal pentru activitati economice: constructia unei fabrici, hale, showroom-
un depozit etc.
Teren intravilan
Suprafata totala: 2800 mp
Front: 60mp
Dreapta de 1.50 m
Deschidere 2.3em
Pret: 196.000 eur [illegible] negociabil. DE COMISION
Tel: 0376 [illegible]

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-de-vanzare-calea-borsului-oradea-IDzYp1





Trimite mesaj

267 080 €

Teren de vânzare

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare teren industrial si servicii situat in Parcul Industrial [illegible]

Suprafata totala a terenului este de 8400 mp si dispune de un front stradal de 92 m.

In momentul actual, Planul Urbanistic Zonal [illegible] in curs de elaborare, terenul fiind situat in intravilanul stabilit si sanitizare, asa ca pot aparea

Fiind situat in Parcul Industrial III pe strada [illegible] terenul este potrivit pentru construirea de hale depozitare sau productie, diferite tipuri de activitati economice, logistica si transport rutier. Terenul dispune de accesibilitate din punct de vedere logistic, fiind situat la 2 minute de DJ 79 si Soseaua de Centura, 3 minute de DN 1 (E 60), oferind acces facil spre legaturile cu Autostrada A3, terminalul intermodal etc.

Pret de vanzare propus de proprietar: 267060 euro negociabil
Agentia nu percepe comision de la cumparatori/Anunt urmator

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-si-servicii-parc-industrial-3-oradea-v3686-IDAF9k

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	13.567	4.282	5.043	7.074
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		55,0	65,00	60,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,50	-6,50	6,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		49,50	58,50	54,00
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)		49,50	58,50	54,00
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-7,43	-8,78	-8,10
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42,08	49,73	45,90
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)		42,08	49,73	45,90
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)		42,08	49,73	45,90
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)		42,08	49,73	45,90
7	Conditii de piata	Sep-24	Sep-24	Sep-24	Sep-24
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		42,08	49,73	45,90
Ajustari specifice proprietatii					

8	Localizarea	Loc. Oradea, str. Beothy Odon nr.cad. 206901 jud. Bihor	Loc. Oradea, zona intermodala Episcopia	Loc. Oradea, Calea Borsului cu front direct la Sos. Borsului	Loc. Oradea, Calea Borsului cu front direct la Sos. Borsului
	Cuantum ajustare %		-10%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-4,21	-7,46	-6,89
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		37,87	42,27	39,02
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	13.567	4.282	5.043	7.074
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		3,79	-4,23	-3,90
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa si canalizare, gaz	curent electric , in apropiere apa , canal , gaz	en.el, apa si canalizare, gaz	en.el, apa si canalizare, gaz
	Cuantum ajustare %		10%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		3,8	0,0	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	triplu front	da, dublu front
	Cuantum ajustare %		0%	-15%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-6,34	-1,95
13	Categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		37,87	31,70	33,16
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			-4,21	-18,03	-12,74
Ajustare totala neta procentuala (%)			-10,0%	-36,3%	-27,8%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			11,78	18,03	12,74
Ajustare totala bruta procentuala (%)			28,0%	36,3%	27,8%
Numar de ajustari			4	4	4
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C-33 Eur/mp					
VALOAREA PROPUSA					
Valoare de piata		47.711 €	echivalent a		2.227.586 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restrictii legale**

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

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

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

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru comparabila A si respectiv de -15% pentru comparabilele B si C, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect:

- **Suprafata**

S-au aplicat ajustari negative de -10% tuturor comparabilelor deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect:

- **Topografie**

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

- **Acces**

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

- **Utilitati**

S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila A, deoarece aceasta dispune de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect:

- **Deschiderea la strada**

S-a aplicat o ajustare negativa de -15% comparabilei A deoarece aceasta dispune de triplu front stradal si o ajustare negativa de -5% pentru comparabila C, deoarece aceasta dispune de dublu front stradal:

- **Categorie:**

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

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii





ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală

ANCPI

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

Nr. cerere 92920
Ziua 12
Luna 07
Anul 2024
Cod verificare 1051-242-191

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 206901 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str. BEOTHY ODON Nr. 5, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	206901	13 567	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12495 / 05/02/2020		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut 480 din 05/02/2020 emis de Bodea RALUCA GIORGIANA;		
B1	Se înființează cartea funciară 206901 a imobilului cu numărul cadastral 206901/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 206333, înscris în cartea funciară 206333	01
Act Notarial nr. Hotărârea nr. 1/17.03.20414 a BUROBUS NEGS PARC ORADEA S.A. autentificată sub nr. 569 din 29/05/2014 emis de BNP MIRIȘAN L.GIA VALENTINA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de aport în natură la capitalul social, în sensă rang, înch.100461 din 22/12/2014;, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	04
	1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, CIF:24734055	
	OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 206333/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 14191 din 11/12/2019 poziție transcrisă din CF 205117/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 85433 din 13/08/2019 poziție transcrisă din CF 204422/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 47754 din 06/05/2019; poziție transcrisă din CF 193674/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 14092 din 17/02/2016; poziție transcrisă din CF 193041/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 102763 din 15/12/2015;	
38389 / 22/04/2020		
Act Notarial nr. Act constituire drept de superficie aut nr 567 din 22/04/2020 emis de Maduța Ioana Adina;		
B6	Se notează dreptul de preempțiune cu privire la construcții în fav. ADLO	03

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 206901 Comuna/Oraş/Municipiu Oradea

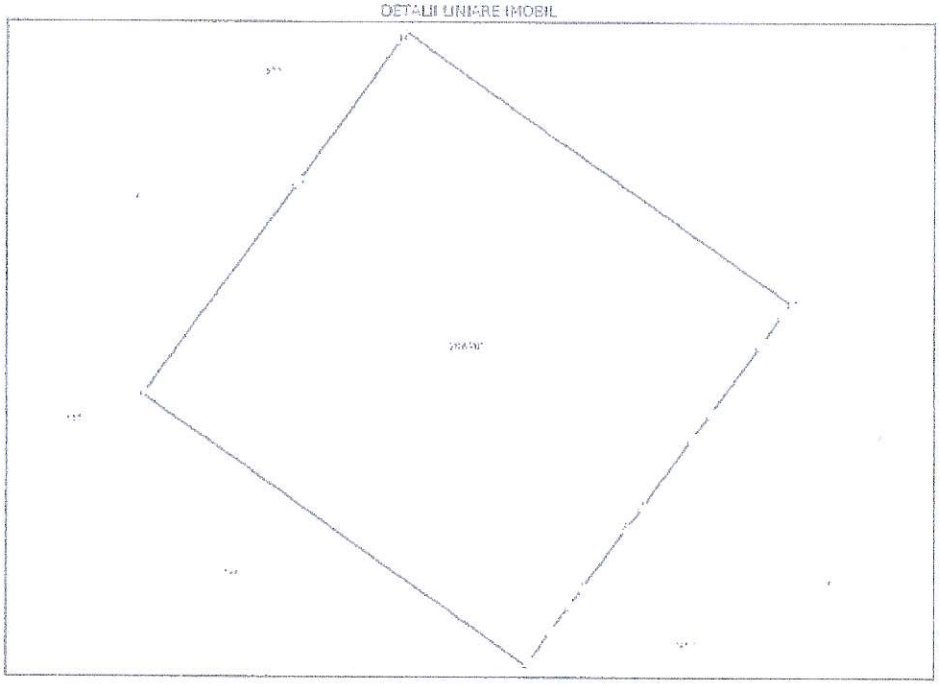
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
206901	13.567	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII UNIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	13.567	-	-	-	Lot 2

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	119.012
2	3	9.786
3	4	6.0
4	5	5.61
5	6	19.14
6	7	6.644

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	21.316
8	9	8.0
9	10	21.54
10	11	9.618
11	12	4.346
12	13	119.007
13	14	3.659
14	15	45.0
15	1	65.342

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

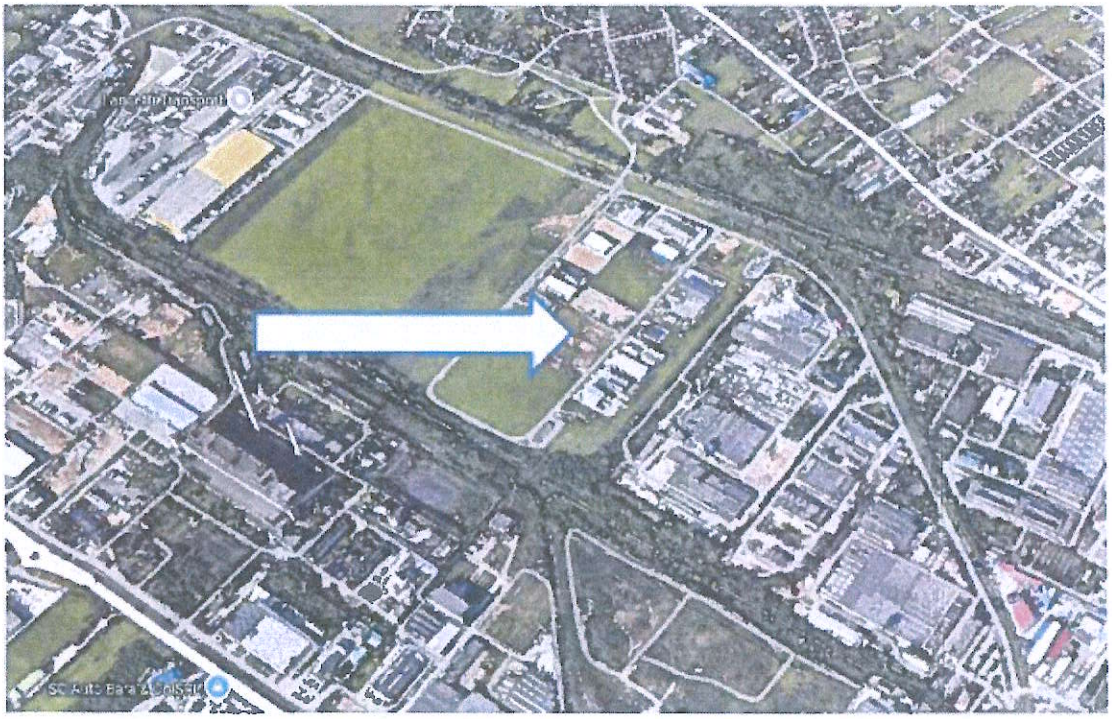
Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 75 RON -Chitanta externa nr.2612460,11-07-2024 în suma de 75 pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
12-07-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator
LUCIAN BOROȘ
(parafa și semnătura)

Referent
parafa și semnătura

ANEXA nr. 5: Localizare



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

DIN DATA DE .....

Art. I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

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

şi

1.2. **Societatea IGNA CONSTRUCT S.R.L.**, având sediul în Oradea, Str.Alexandru Donici, Nr.18, cod poştal 410562, Tel: 0745/643009, Fax: 0259/431550, email: office@ignaconstruct.ro, igna.construct@yahoo.com, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr.J05/26/1992, având CUI RO70642, Cont bancar RO42INGB0000999904267379 deschis la ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI, reprezentată de către dl IGNA CRISTIAN RADU, Administrator **("Rezidentul")**, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafaţă de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Judeţul Bihor, conform hărţii ataşate ca şi **Anexa 1** („**Proprietatea**");
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. **("ADLO")**;
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul **Lucrărilor de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale** şi şi-a exprimat intenţia fermă (*i*) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcţiile necesare pentru desfăşurarea activităţilor sale de **Hală de depozitare și atelier reparații camioane** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către Rezident (numite în mod colectiv "**Construcțiile**") şi (*ii*) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat în urma procedurii de NEGOCIERE DIRECTĂ conform Minutei Nr.1600/14.11.2024;
- Încheierea acestui Contract a fost aprobată prin Hotărârea Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr...../.....;

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

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

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

PĂRŢILE ÎNCHEIE PREZENTUL CONTRACT DE ADMINISTRARE ŞI 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 plăţii de către Rezident a Taxei de Administrare menţionate la Art. V de mai jos.

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

a) iluminatul public în spaţiile comune;
b) salubrizarea şi deszăpezirea spaţiilor comune;
c) supravegherea accesului în Parcul Industrial şi în spaţiile comune, exceptând accesul în unităţi;
d) lucrările de întreţinere şi reparaţie ale căilor interioare de acces şi ale trotuarelor aflate în folosinţa comună a rezidenţilor;
e) serviciile şi lucrările de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări asupra Infrastructurii Comune și a Infrastructurii Exclusive (astfel cum sunt definite mai jos), exceptând lucrările de intervenţie, reparaţie şi întreţinere a infrastructurii de utilități/a părților din aceasta care sunt, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilităţi.
f) alte servicii asupra cărora Administratorul și Rezidentul pot conveni, prin act adițional la prezentul Contract.

Prin „**spaţii comune**" părţile înţeleg toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a tuturor rezidenților, *cu excepţia* Unităţii şi a unităţilor deţinute de ceilalţi rezidenţi 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 şi 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 şi al **Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății** este reprezentată de terenul care se află în proprietatea privată și administrarea **ADLO S.A.**, fiind situată în Parcul Industrial şi având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Beöthy Ödön, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafaţă totală: 13.567 mp (treisprezecemiicincisutețsaizecișișapte) metri pătrați;
- Număr cadastral: **206901**
- Număr de carte funciară: **206901**

Cartea Funciară nr. **206901** - 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 activităţilor descrise în **Anexele nr.4 și nr.5** („**Proiectul/Angajamentul de investiții**").

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

2.6. Unitatea va fi conectată la Infrastructură şi este exploatată de către Rezident în vederea desfăşurării activităţilor autorizate în cadrul Unităţii şi a altor activităţi adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate şi în concordanţă cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

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

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

2.9. Prin "**Infrastructură Exclusivă**" părţile înţeleg partea integrantă din Infrastructură constând în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică și termică, rețelele de alimentare cu apă, rețelele de canalizare, rețelele de telecomunicații

din perimetrul Parcului Industrial care – la data intrării în vigoare a prezentului Contract, precum și la orice moment ulterior - se află/se vor afla în proprietatea Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.
Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, în scopul prezentului Contract, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către Rezident (inclusiv infrastructura construită sau instalată de terțe părți în numele sau pe seama Rezidentului, pe cheltuiala acestuia din urmă), pe Unitate va fi considerată parte a Construcțiilor și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită în această clauză.

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAŢIILE PĂRŢILOR

4.1. Administratorul, prin prezentul Contract declară, pe propria răspundere, și garantează următoarele:
4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal drepturile de proprietate și administrare asupra Terenurilor ("**Unități**") și are astfel dreptul legal de a transmite Rezidentului drepturile și de a-și asuma față de Rezident obligațiile prevăzute în prezentul Contract.
4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, a fost obţinut în mod legal şi, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras şi nu există motive pentru o astfel de retragere.
Parcul Industrial Eurobusiness III funcţionează sub directa gestionare şi administrare a Administratorului
4.1.3. Terenul **nu** face şi 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 terţe persoane orice drepturi sau interese în legătură cu Terenul.
4.1.4. La data semnării, terenul **nu** constituie şi nici **nu** a constituit obiectul vreunei cereri sau pretenţii de restituire sau revendicare şi 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 şi 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, ţevi, guri de canal, rigole, conducte, conducte principale, cursuri de apă, tuneluri, fire şi orice alte tipuri de conducte.
4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa nr.9**).
4.1.10. Terenul are acces la drumurile publice şi nu este necesară constituirea unor servituţi de trecere în favoarea Terenului.

4.1.11. Prezentul Contract a fost încheiat în mod corespunzător şi valabil de către Administrator şi constituie obligaţia legală, valabilă şi angajantă, care poate fi pusă în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract.
4.1.12. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este 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 insolvenţă şi nu face obiectul unor proceduri care ar putea duce în orice mod la dizolvarea acesteia. Administratorul nu face obiectul unor proceduri de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri sau cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Administratorului.
4.1.16. Orice 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, funcţionând în mod valabil potrivit legilor române şi are capacitatea juridică necesară pentru a folosi si exploata Unitatea şi pentru a realiza Construcțiile în vederea dezvoltării activităţilor sale economice.
4.2.2. Activităţile de producţie şi/sau serviciile pe care Rezidentul le va desfăşura pe Unitate respectă integral cerinţele legale referitoare la protecţia mediului şi nu vor crea nicio contaminare a mediului care să depăşească limitele impuse de legislaţia română în vigoare. Rezidentul se obligă să obţină toate avizele, permisele sau autorizaţiile ori acordurile necesare pentru activităţile pe care le va desfăşura.
4.2.3. Prezentul Contract și Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății au fost încheiate în mod corespunzător şi valabil de către Rezident şi constituie obligaţii legale, valabile şi angajante, care pot fi puse în executare împotriva acestuia, în conformitate cu termenii şi condiţiile din prezentul Contract și din Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
4.2.4. Are capacitatea juridică, economică şi tehnică pentru a încheia şi executa întocmai acest Contract şi pentru a-şi îndeplini toate obligaţiile contractuale.
4.2.5. Societatea **IGNA CONSTRUCT S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Scrisorii de Intenție nr.1522/31.10.2024 și a Minutei de negociere nr.1600/14.11.2024**.
4.2.6. Informaţiile/documentele prezentate şi asumate în cadrul procedurii de negociere directă şi în documentele de identificare sunt complete şi reale.
4.2.7. Încheierea, predarea şi executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin şi nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este 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 insolvenţă şi nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment sau administrare judiciară, şi nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfăşurare sau nu se cunoaşte că se intenţionează a fi desfăşurată împotriva Rezidentului.

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

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

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

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

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

Art. V. PREŢUL ŞI MODALITĂŢILE 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 13.567 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 părţi, 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 poştă electronică. Facturile vor fi

emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naţionale a României, valabil la data emiterii facturii.
5.4. În cazul neplăţii Taxei de administrare în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii, Rezidentul datorează Administratorului penalităţi de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plăţii efective şi integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate. Penalităţile se datorează începând cu ziua următoare celei în care a expirat termenul de plată. Totalul penalităţilor pentru întârziere nu poate depăşi cuantumul asupra căruia sunt calculate.
5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine şi obligaţia de a plăti lunar/la scadenţă preţul utilităţilor şi al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct şi exclusiv din partea unor terţe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ) incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licenţiaţi.

Art. VI. DREPTURILE PĂRŢILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:
6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea şi pe cheltuiala sa.
6.1.2. De a beneficia de folosinţa şi posesia liniştită şi utilă asupra Unităţii, astfel cum este prevăzut În Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării şi al accesului la Unitate, precum şi dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligenţa unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradaze sau deterioreze și, 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 investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri şi pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale 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 și în orice alte Legi aplicabile.
6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

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

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare 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 inspecție. Respectivele Inspecţii vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) şi pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.
6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.
6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

Art. VII.OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

7.1. ***Rezidentul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepţia uzurii normale, să le menţină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.
7.1.2. Până la expirarea, rezilierea sau încetarea în orice mod a prezentului Contract, să nu Cesioneze 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 condițiile 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 şi orice alte eventuale sume de bani datorate de către Rezident Administratorului în temeiul prezentului Contract, inclusiv penalităţile aferente, în cuantumul şi la termenele prevăzute la Art.V.
7.1.5. Pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie destinate realizării Proiectului, precum şi pe întreaga Durată, Rezidentul va păstra integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, precum căile comune de acces, spaţiile verzi etc.
7.1.6. În cazul producerii unor pagube din culpa Rezidentului, acesta va răspunde față de persoanele care au suferit un prejudiciu din cauza acestuia, în concordanță cu dispozițiile Legilor aplicabile.
7.1.7. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii.
7.1.8. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului vor fi suportate în întregime de către Rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi a avizelor necesare.
7.1.9. Să respecte toate obligaţiile privind cerințele tehnice prevăzute de legislaţia în vigoare

privind protecţia mediului, inclusiv cele prevăzute în Anexa reprezentată de Declaraţia privind problemele de mediu (**Anexa 7**), precum şi cele privind acordul rezidenţilor vecini pentru funcţionarea Unităţii, în măsura în care acesta este necesar în conformitate cu Legile aplicabile.
7.1.10. Să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.11. Să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Infrastructurii, exceptând lucrările necesare finalizării și operării investiţiei.
7.1.12. Să respecte regulile de circulaţie în cadrul Parcului Industrial, elaborate de Administrator, în concordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract.
7.1.13. Să respecte normele de protecţie a muncii și P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat.
7.1.14. Să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele elaborate de către Municipiul Oradea/Administrator, în condordanță cu Legile aplicabile și prezentul Contract, şi care sunt aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Administrator.
7.1.15. Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare de la limitele Unităţii la locaţiile specificate şi să plătească, la scadenţă, contravaloarea serviciilor de care Rezidentul beneficiază în mod direct şi exclusiv şi care pot avea ca obiect (dar fără a fi limitate la) furnizarea apei, a energiei electrice, energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare şi de furnizare a altor utilităţi şi/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanţă comune şi/sau individuale, după caz, conform prezentului Contract şi/sau contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilităţi încheiate în nume propriu de către Rezident cu proprii furnizori/operatori de servicii autorizaţi, toate în concordanță cu necesitățile 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 unităților 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 investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, să încheie cu Administratorul - concomitent cu data transmiterii dreptului de proprietate asupra 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 administraţia Parcului Industrial în vederea semnării contractului de administrare prevăzut la Art. 7.1.18. de mai sus, atrage dupa sine plata de către proprietar a unor 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 și obligațiile constituite în favoarea sa prin prezentul Contract.

7.2. ***Administratorul*** *are următoarele* ***obligaţii:***
7.2.1. Să asigure și să susțină în mod deplin și să nu deranjeze sau să nu împiedice în orice mod exercitarea de către Rezident a drepturilor sale născute din prezentul Contract și din Contractulul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și 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 și 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, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a reţelelor de utilităţi sunt finalizate.
7.2.5. Să depună diligenţele necesare finalizării lucrărilor de introducere a reţelei de utilităţi publice, executate de către Municipiul Oradea.
7.2.6. Administratorul va asigura accesul operaţional permanent al Rezidentului la Unitate.
7.2.7. Să încheie, numai cu respectarea Legilor în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, şi să îşi execute în mod corespunzător obligaţiile derivând din acestea, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele şi pe seama acestuia.
7.2.8. Să nu permită şi să se asigure că nu li se va permite rezidenţilor din zona Parcului Industrial şi/sau altor terţi să prejudicieze dreptul Rezidentului să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă.
7.2.9. Să-l informeze pe Rezident cu privire la iminenta începere a oricărei lucrări la Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu cel 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 și Infrastructurii Exclusive, astfel încât să asigure Rezidentului folosinţa normală asupra Unităţii, Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive.
7.2.14. Să nu execute nicio lucrare sau activitate în interiorul Parcului Industrial care ar afecta, perturba sau limita în orice mod drepturile constituite în favoarea Rezidentului în baza prezentului Contract și a Contractului de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenţie cu caracter urgent sau cele de mentenanţă necesare.
7.2.15. Să furnizeze la timp şi în mod corespunzător serviciile în conformitate cu Legile aplicabile şi la cele mai înalte standarde de expertiză, competenţe, atenţie, diligenţă şi precauţie care sunt aşteptate de la un administrator şi proprietar diligent.
7.2.16. Municipiul Oradea, la rândul său, va asigura accesul adecvat la infrastructura publică din cadrul 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 părţile implicate.

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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 părți 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 și în mod rezonabil insurmontabilă şi exterioară activităţii părţilor şi a agenţilor lor autorizaţi și 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 părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului Contract, trebuie să fie transmisă în scris.
13.2. Comunicările între părţi se pot face prin scrisoare, fax sau e-mail, cu condiţia solicitării confirmării scrise a primirii comunicării.
13.3. Toate comunicările vor fi trimise la următoarele adrese, sau la orice alte adrese comunicate de către una din părți celorlalte, ulterior semnării prezentului Contract:

Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
În atenția: Jurca Mihai
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Județul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail:contact@adlo.ro

Către IGNA CONSTRUCT S.R.L.
În atenţia: Igna Cristian Radu
Adresa: str.Donici Alexandru, nr.18
Oradea, Judeţul Bihor
Fax: 0259/431550
E-mail: office@ignaconstruct.ro
igna.construct@yahoo.com

Art. XIV. DISPOZIŢII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.
În cazul în care o clauză a prezentului Contract va fi declarată nulă sau va fi anulată, clauzele rămase valide îşi vor produce, în continuare, efectele, cu excepţia cazurilor în care clauza sau partea declarată nulă sau anulată reprezintă o condiţie esenţială a prezentului Contract. În toate cazurile, părțile vor agrea cu bună credință prevederi (valide) înlocuitoare care să fie din punct de vedere comercial cât mai apropiate cu putință de cele declarate nule sau anulate, cu excepția (în situația în care acestea sunt condiții esențiale) cazului în care oricare dintre părți decide să înceteze unilateral prezentul Contract și să aplice în mod corespunzător Art.9.2.1. sau Art.9.2.2. din prezentul Contract.
14.2. Părţile convin că toate informațiile referitoare la termenii şi clauzele acestui Contract, precum și toate informațiile pe care o parte le primește de la celelalte părți pe parcursul executării acestui Contract, sunt confidenţiale, fiecare dintre părţi obligându-se să nu divulge terţilor fără acordul prealabil expres al celorlalte părţi nicio asemenea informaţie, înainte și pentru o perioadă de 2 (doi) ani de la data încetării prezentului Contract. Sunt exceptate de la aplicarea prezentei clauze de confidențialitate informațiile care trebuie dezvăluite către public sau orice autoritate competentă, conform Legii.
14.3. Părţile vor furniza cu buna-credință informațiile ulterioare, indiferent de suport, și vor încheia documentele și actele, precum și vor lua măsurile necesare pentru a da efecte depline clauzelor prezentului Contract.
14.4. Următoarele Anexe menţionate în prezentul Contract fac parte integrantă din Contract și se semnează/se atașează în acelaşi număr de exemplare ca şi Contractul:
- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul

- Anexa 5 – Angajamentele de investiţii asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declaraţia Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcţionare al Parcului Industrial EUROBUSINESS III

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

***ADMINISTRATOR* ȘI PROPRIETAR,**

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU
JURCA MIHAI

***REZIDENT*,**

Societatea IGNA CONSTRUCT S.R.L.

ADMINISTRATOR
IGNA CRISTIAN RADU

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84BTRL00501202P801 78XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dl JURCA MIHAI, în calitate de Director General Provizoriu, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea IGNA CONSTRUCT S.R.L., având sediul în Oradea, Str.Alexandru Donici, Nr.18, cod poștal 410562, Tel: 0745/643009, Fax: 0259/431550, email: office@ignaconstruct.ro, igna.construct@yahoo.com, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J05/26/1992, având CUI RO70642, Cont bancar RO42INGB0000999904267379 deschis la ING BANK N.V. AMSTERDAM SUCURSALA BUCUREȘTI, reprezentată de către dl IGNA CRISTIAN RADU, Administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan,** categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 13.567 mp, situat în mun. Oradea, str. Beöthy Ödön, județul Bihor, identificat cu nr. **cad.206901**, înscris în **C.F. nr. 206901 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.**

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

Cumpărătorul va plăti prețul în 25 de rate anuale, condiționat de îndeplinirea cumulativă a 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 5 ani, cel târziu până la data de ....., inclusiv.
-de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.

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

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

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **501.979 Euro**

(cincisuteunumiiinouăsutesaptezecișinouă Euro), fară TVA, plătibil în 25 de rate anuale, în cuantum de **20.079,16 Euro/an (douăzecimiișaptezecișinouăvirgulăsaisprezece Euro/an)**, fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de ..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

(4) Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi adusă la cunoștința vânzătorului de către cumpărător, printr-o notificare, urmând ca aceasta (finalizarea) să se stabilească printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și 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 IGNA CONSTRUCT S.R.L. să beneficieze de următoarele drepturi până la îndeplinirea condițiilor de dobândire a dreptului de proprietate asupra terenului:

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

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

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

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

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

V. 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 III Oradea, Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, conform prevederilor art 6.7. din prezentul Contract;

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

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Obligaţiile cumpărătoarei

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

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

Art.6.3. De la data transferului dreptului de proprietate deplin prin îndeplinirea angajamentelor asumate 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 și necondiţionat de a folosi Terenul conform destinaţiei permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness III Oradea.

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

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

6.7.1. În 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 IGNA CONSTRUCT S.R.L. conform art.2.2., pe care notarul o va comunica la cartea funciară (Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară). În baza acestei declarații autentice, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Biroul de carte funciară competent va întabula dreptul de proprietate al cumpărătorului Societatea IGNA CONSTRUCT S.R.L.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

IX. 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 prețului în rate și rezerva proprietății, conform prevederilor de la Art.8.1. și Art.8.2., cumpărătoarea suportă costurile rezolvirii și radierii în integralitatea lor.

XII. DISPOZIŢII FINALE

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

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

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

VÂNZĂTOR,
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU
JURCA MIHAI

CUMPĂRĂTOR,
Societatea IGNA CONSTRUCT S.R.L.

ADMINISTRATOR
IGNA CRISTIAN RADU

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul IGNA CRISTIAN RADU , în calitate de reprezentant legal al SC IGNA CONSTRUCT SRL, cu sediul social situat in Oradea, Strada Alexandru Donici, Nr.18, Judet Bihor, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

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

i. Denumirea și descrierea (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip constructie, linii tehnologice, etc)

1. HALE (2) DEPOZITARE MATERIALE

Descriere:

- suprafata construita: 2520 mp;
- regim inaltime Parter

2. ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE

Descriere:

- Suprafata construita: 496 mp
- Regim inaltime: parter

3. STATIE POMPARE – 30 mp

BAZIN INCENDIU – 170 mp

4. SPATII VERZI:

- Se vor respecta prevederile privind realizarea barierei verde de protectie conform PUZ

ii. Valoarea planificată **2.500.000,00** *(în Euro, fără T.V.A.)*, incluzand construcții și instalații, utilaje și echipamente (dotari specifice activitatii), soft-uri, etc

iii. Termenul de execuție: 24 LUNI Decembrie 2026

II. Construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III (**Anexa nr.3**).

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

- utilitățile și instalațiile altele decât cele înglobate în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice etc).
- racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial EUROBUSINESS III.

Data 30.10.2024

Ofertant

SC IGNA CONSTRUCT SRL

(Semnătura și stampila)

SOCIETATEA COMERCIALA IGNA CONSTRUCT S.R.L. ORADEA-BIHOR-ROMANIA

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

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul IGNA CRISTIAN RADU , în calitate de reprezentant legal al SC IGNA CONSTRUCT SRL, cu sediul social situat in Oradea, Strada Alexandru Donici, Nr.18, Judet Bihor, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

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

Personal total planificat: 5 angajați, astfel:

- până la data de 30.10.2026 : 5 angajați din care: minim 1 angajat cu studii superioare/medii;

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

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness Parc Oradea III, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra de **10** persoane.

Data 30.10.2024

Ofertant
SC IGNA CONSTRUCT SRL
(Semnătura și stampila)



Formularul E (Anexa ... la Contractul de administrare si de prestari servicii conexe)

DECLARAȚIA OFERTANTULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale Parcului, iar exploatarea unității existente în Parcul Industrial Eurobusiness III este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Ne angajăm să respectăm autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte.

Confirmăm că ne sunt pe deplin cunoscute atât situația juridică a terenului contractat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren.

Declarăm că am fost informați pe deplin de către *Societatea-Administrator* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pe parcursul procesului de realizare a investițiilor, iar suportarea lor va reveni Societății noastre, în calitate de *Rezident*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice le vom face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. *Ne angajăm să nu desfășurăm* în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Toate activitățile le vom desfășura în incinte închise, niciuna dintre ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. *Vom respecta* întocmai prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici, precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă o vom face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi, de asemenea, ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Vom prevedea, de asemenea, un spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale le vom colecta și le vom depozita într-o arie special

amenajată în acest scop. Deșeurile le vom colecta pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile generate pe care *nu* le vom putea reutiliza vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri.

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Vom păstra documentele prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile. Eliminarea deșeurilor o vom face respectând cerințele autorităților sanitare.

Ne obligăm ca mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică să nu fie detectabile în afara limitelor legale. *Vom respecta* condițiile stabilite prin autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice, în cazul în care este obligatoriu să deținem această autorizație și/sau licență. Vom respecta, de asemenea, prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Data 30.10.2024

Ofertant,

SC IGNA CONSTRUCT SRL

IGNA CONSTRUCT S.R.L. SOCIETATEA COMERCIALĂ