



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului - în suprafață de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 187324/1 din 25.04.2025

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 187324/2 din 25.04.2025 întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând că, potrivit CF nr. 193217 - Oradea, terenul propus pentru vânzare - în suprafață de 4.339 mp - se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;

Luând în considerare, adresa nr. 513/187102 din 24.04.2025, prin care societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., solicită înaintarea demersurilor pentru aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF 193217 - Oradea, situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în rate și rezerva proprietății;

Având în vedere Minuta cu nr. înreg. 487 din 16.04.2025, încheiată cu prilejul negocierii directe desfășurate între societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L., referitoare la atribuirea unei suprafețe de teren în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în vederea construirii unei clădiri, având suprafața de aproximativ 870 mp, destinată activității de producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de bitum;

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., Popa Liviu - George, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în ipoteza specială a utilizării proprietății conform Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, conform căruia prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere, este de 50 Euro / mp fără TVA;

Ținând cont de prevederile O.U.G. nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice și ale Regulamentului de funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 86 din 2025;

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. (2) lit. b), lit. c), alin. (4) lit. f), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 4.339 mp - identificat cu numărul cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., Popa Liviu - George, pentru stabilirea valorii de piață a imobilului, în ipoteza specială a utilizării proprietății conform Regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, conform căruia prețul de referință minim de pornire în procedura de negociere, este de 50 Euro / mp fără TVA (anexat în sinteză - Anexa 1).

Art.2. Se aprobă rezultatele negocierii directe purtate de către Comisia de negociere cu viitorul rezident - societatea DITO GROUP S.R.L., conform documentului reprezentat de Minuta nr.487 din 16.04.2025.

Art.3. Se aprobă vânzarea terenului, în suprafață de 4.339 mp, identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea (nr. inventar 120067/24), situat în Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea, în favoarea societății DITO GROUP S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

Art.4. Se aprobă prețul de vânzare de 260.340 Euro fără TVA, reprezentând 60 Euro / mp fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 10.413,60 Euro / an fără TVA.

Art.5. Se aprobă conținutul contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății dintre UAT - Municipiul Oradea și societatea DITO GROUP S.R.L. având ca obiect terenul - în suprafață de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, conform Anexei nr. 2.

Art.6. Se aprobă conținutul Contractului de administrare și de prestări servicii conexe care se va încheia între societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L., conform Anexei nr. 3.

Art.7. Se aprobă încheierea de către părțile implicate a Contractului de vânzare - cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexelor nr. 2 - nr. 3, respectiv mandatarea primarului Municipiului Oradea, pentru semnarea acestora.

Art.8. Se mandatează dl. Kovács László - Attila, director general provizoriu, pentru ca în numele și pe seama societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A., în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness I Oradea, raportat la terenul - în suprafață totală de 4.339 mp - identificat cu nr. cadastral 193217, înscris în CF nr. 193217 - Oradea, să semneze Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform Anexei nr. 3.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, Direcția Juridică, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. și societatea DITO GROUP S.R.L.

Art.10. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia Mariana

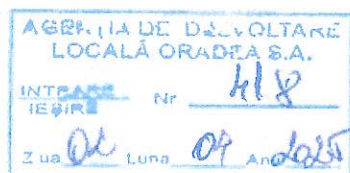
Oradea, 30 aprilie 2025
Nr. 322

Hotărârea a fost adoptată cu 24 voturi „pentru”, 1 vot „împotriva”
1 vot „abținere”, 1 neparticipare la vot



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

RAPORT DE EVALUARE



PENTRU
PROPRIETATEA IMOBILIARA
TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 193217 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA, str. Petre P Carp nr.cad. 193217

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS I

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEM NAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Martie 2025

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Petre P Carp nr. cad. 193217, în incinta Eurobusiness Parc Oradea I, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA.

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

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului încheiat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9771 LEI, valabil la data de 31.03.2025 ;
- Data evaluării: 31.03.2025
- Data inspecției: 31.03.2025
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspecția, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 4.339 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA, la:

1.079.782 LEI echivalent a 216.950 EURO

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9771 LEI, din data de 31.03.2025.

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

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV

I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

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

II.2 Date despre zona, oras, vecinatati și amplasare

II.3 Informații despre amplasament

II.4 Descrierea construcțiilor - NU

II.5 Date privind impozitele și taxele

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapete parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

IV.2.3 Metode/ tehnici de evaluare

IV.2.3.1 Metoda comparației directe (abordarea prin piața)

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

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

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

Date de identificare ale evaluatorului:

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

CERTIFICARE

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

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

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

I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

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

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

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan în suprafata de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piața.

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

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

Având în vedere ipotezele speciale din prezentul raport de evaluare, valoarea estimată tinde spre un tip de valoare specială.

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

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

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

I.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este 31.03.2025.

Data inspecției: 31.03.2025.

Cursul valutar valabil la data evaluării este 4,9771 Lei/Euro.

Data redactării raportului: 31.03.2025.

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. 193217 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.
- Regulamentul Parcului Eurobusiness I Oradea

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

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

I.10.1 Ipoteze

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

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

1.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificatul de urbanism pentru terenul subiect al evaluării și terenul se evaluează sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili în Eurobusiness Parc Oradea I
- Suprafețele considerate se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului – Extras de Carte Funciara, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

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

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

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

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie cu rezidenții Parcului selecția potrivit prezentului Regulament contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și de prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului Industrial;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- î) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și de dezvoltare;
- j) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- k) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- m) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și de prestări servicii conexe/contractele de concesiune și/sau în regulamentele proprii.

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

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

- d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;
- e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;
- f) să constituie dreptul de suprafață asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform Noului Cod Civil;
- g) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.
- h) să beneficieze de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS I Oradea.

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

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

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

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

- a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
- b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
- c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
- e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului – efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;

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

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

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

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

a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Administrator;

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

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

d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009, precum și a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea și Administrator.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

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

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

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA;

Proprietar: MUNICIPIUL ORADEA

Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea

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

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea, terenul este este grevat de urmatoarele sarcini :

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
143310 / 16/12/2019		
Act Notarial nr. Act de constituire a unui drept de suprafață aut. nr. 1.617, din 13/12/2019 emis de Mirisan Ligia Valentina:		
C3	Intabulare, drept de SUPERFICIE pe o durată de 25 ani începând cu data de 13.12.2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) S.C. CARBENTA COM S.R.L., CIF:6930932	A1
17533 / 14/02/2023		
Act Notarial nr. Novația actului de constituire a dreptului de suprafață în Contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 243, din 13/02/2023 emis de Mirisan Ligia Valentina:		
C4	Se notează Novația actului de constituire a dreptului de suprafață în contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 243 din 13.02.2023 NP Mirisan Ligia Valentina încheiat între Municipiul Oradea în calitate de vânzător și S.C. CARBENTA COM S.R.L. în calitate de cumpărător, care se va achita în rate, urmând ca după achitarea ultimei rate din preț să se transfere dreptul de proprietate.	A1

Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

II.2 Date despre vecinătăți, zona, oraș

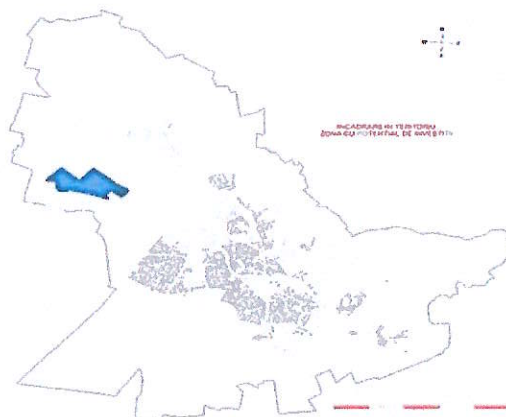
Oradea, municipiul reședință de județ al Bihorului, este unul dintre importantele centre economice, sociale și culturale din NV României, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei. Orașul este amplasat între dealurile care despart și unifică într-un armonios mod Câmpia Crișanei și terminațiile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

Aflat la aproximativ 10 km de Borș, cel mai mare punct de frontieră la granița de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între orașele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafață de 11.556 ha. Orașul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere a văii Crișului Repede spre arealul câmpiei joase, într-o zonă de contact între prelungirile Munților Apuseni și extinsă Câmpie Banato-Crișană. Se afirmă ca zonă de trecere de la relieful deluros (Dealurile Vestice, Dealurile Oradei și Dealurile Gecișului), 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 I

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

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



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

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

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

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

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

Terenul se afla la mai puțin de 500 de metri de linia ferată, maximum un kilometru de punctul vamal, la 4 kilometri de granița cu Ungaria și tot la 4 kilometri de centrul orașului. În același timp, distanța până la aeroport este de 5 kilometri. Perspectivile de dezvoltare a aeroportului sunt foarte îndrăznețe, iar Regia Autonomă Aeroportul Oradea a lansat deja proiectul modernizării aeroportului cu o finanțare pe fonduri europene.

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

- 4 km de granița cu Ungaria
- 4 km față de nodul de acces pentru autostrada Transilvania
- 3 km de intrarea în Oradea
- front stradal la E60 1,2 km
- 6.8 km distanță față de aeroportul internațional Oradea
- 5.2 km distanță față de centrul orașului (Primărie)
- 2 km distanță față de gara Oradea

Amplasamentul are acces rutier la:

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



AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA
ORADEA - LOCAL DEVELOPMENT AGENCY

ADLO

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS ORADEA
ORADEA EUROBUSINESS INDUSTRIAL PARK

Artere importante de circulație în apropiere:

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

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona periferica*
- *Mixta – industrială și comercială.*
- *În zonă se află*
 - *Unități comerciale în apropiere: - Supermarket Kaufland, Centrul comercial Nest, Supermarket Lidl*
 - *Unități de învățământ: -da – cresa școlară*
 - *Unități medicale: -nu*
 - *Instituii de cult: --nu*
 - *Sedii de bănci – nu*
 - *Parcuri: -nu*

Concluzie:

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

II.3 Informații despre amplasament

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

Accesul la amplasament se face din strada Petre P Carp – strada asfaltată ;

Terenul intravilan are o suprafață de 4.339 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA, suprafața plană, forma ușor regulată, acoperit cu vegetație și balastru și împrejmuit cu gard din plasă zincată sudată.



➤ **Utilități:**

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

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața de 4.339 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 din proprietatea **MUNICIPIULUI ORADEA** situat în Oradea, zona str. Petre P Carp în incinta Eurobusiness Parc I, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 193217 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 193217 Oradea având nr.cad. 193217 în suprafața de 4.339 mp, acoperit cu vegetație și balastru, topografie plană, formă regulată, cu front la str. Petre P Carp – str. Asfaltată, împrejmuit cu gard din plasa zincată sudată.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 193217 este de 4.339 mp, conform inscripului din Extrasul de Carte Funciara nr. 193217 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, comasarea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;
- **topografia** – suprafata terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale in zona, internet, telefonie si cablu TV in zona;
- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier din str. Petre P Carp, strada asfaltata.
- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentală, 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 cotationile curente
Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *industriale pretabile Parcurilor Industriale*.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informației	Suprafața mp	Pret solicitat euro/mp	Localizare
1	Oferta	12.530	47	Loc. Oradea, str. Calea Borsului, jud. Bihor
2	Oferta	3.000	49	Loc. Bors, zona Calea Borsului lângă FedEX, jud. Bihor
3	Oferta	4.282	52	Loc. Oradea, zona ZIV, jud. Bihor
4	Oferta	13.900	53	Loc. Oradea, str. Calea Borsului jud. Bihor
5	Oferta	3.203	60	Loc. Oradea, lângă urcarea pe DEX16, jud. Bihor
6	Oferta	3.645	65	Loc. Oradea, lângă Cecconi, jud. Bihor
7	Oferta	9.415	65	Loc. Oradea, str. Uzinelor, jud. Bihor
8	Oferta	2.891	66	Loc. Oradea, str. Calea Borsului nr.71, jud. Bihor
9	Oferta	2.582	73	Loc. Oradea, str. Ion Mihalache, jud. Bihor
10	Oferta	66.853	70	Loc. Oradea, str. Tache Ionescu, jud. Bihor
11	Oferta	3.400	76	Loc. Oradea, zona Parc Industrial III, str. Uzinelor, jud. Bihor
12	Oferta	5.600	85	Loc. Oradea, zona Calea Borsului zona ZIV, jud. Bihor
13	Oferta	17.233	85	Loc. Oradea, zona Calea Borsului lângă Ovisim Spedition, jud. Bihor
14	Oferta	4.300	88	Loc. Oradea, str. Uzinelor, jud. Bihor

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost eliminate extremele (intervalul selectabil limitat la 60-73 Euro/mp) și au fost selectate pentru grila de calcul, comparabilele cu nr. crt. 5, 6 și 9, deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietății subiect;

Analiza cererii

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

Echilibrul pieței. Tendințe

În general pe piața proprietăților similare celor evaluate fiind influențată de capacitatea viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelung de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe stagnare.

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

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

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

Concluzii

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

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

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

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

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

3. Principiul substituției- se aplică în evaluarea terenului și arată că cea mai mare valoare este cea mai ieftină amplasamente similare, cumpărătorul nu va plăti mai mult pentru decât dacă este similar sau identic.

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

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate asupra terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatarea, modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifică și analizează existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private asupra proprietății evaluate.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

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

Pentru ca un lot de teren să devină amplasament trebuie fizic delimitat și amenajat (lucrări de peisagistică, pavare, racordare la utilități) cât și extern (străzi, rampe, linii de racordare la rețelele de utilități), astfel încât să fie pregătit pentru o anumită amenajare, de obicei, sunt considerate parte din valoarea amplasamentului și câteodată cu alte construcții care aparțin proprietății subiect. Este important de menționat 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 funcțiile ale amplasamentului, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare considerată a fi liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, pentru o utilizare eficientă. Analiza și rezolvarea corectă a problemelor evaluării cer ca terenul să fie considerat separată de proprietății imobiliare, iar considerarea terenului ca fiind liber pentru lucru, fiind pe deplin o procedură acceptată.

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

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

Analizând cele de mai sus menționez că trebuie să acordăm o importanță deosebită în analiza documentelor de avizare (generale și/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum și a restricțiilor aferente. Lipsa unor astfel de documente impune evaluatorului o atenție deosebită, dar și necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieței. O astfel de situație trebuie tratată cu prudență prin prisma posibilităților reale de a se obține avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricțiilor potențiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neindeplinirii 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 piața** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimata prin metoda costului de inlocuire net.
- c. **Metoda alocării** – este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localizări.
- d. **Metoda reziduală** - poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta se bazează pe principiul

echilibrului și pe cel al contribuției care se referă la echilibrul dintre cei producție: teren, capital, forța de muncă și management.

- e. **Metoda capitalizării rentei funciare** – renta funciara poate fi capitaliza capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. R este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conform de închiriere/ arendare a terenului.

Metoda parcelării și dezvoltării – este utilizată pentru evaluarea terenului potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de net (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparației directe

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

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

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

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

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

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

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selecția terenului.

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

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

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

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

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

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

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

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a terenului intravilan, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea I, ca fiind de: **1.079.782 Lei echivalent a 216.950 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului asupra valorii de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii prezentei regulamentei Eurobusiness Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulamentul intravilan in suprafata de 4.339 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul Nr. 193217 Oradea avand nr.cad. 193217 din proprietatea MUNICIPIULUI ORADEA Eurobusiness Parc Oradea I, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

1.079.782 LEI echivalent a 216.950 EUR

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor evaluate sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala 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 prezentei viabilității acesteia pe piață;
- pornind din premisa principală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețuri proprietăților imobiliare comparabile scoase la vanzare", aceasta metoda este cea mai buna 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 incredere, cu toate acestea pot exista anumite informatii neprezentate in acestea, evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea

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

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriilor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor. asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea valorii de piata (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentei Eurobusiness Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulamentul Eurobusiness Parc Oradea I, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

1.079.782 LEI echivalent a 216.950 EUR

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU CONTINE T.V.A.
Cursul BNR este: 1 EURO = 4,9771 LEI, din data de 31.03.2025

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

ANEXE:

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

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe

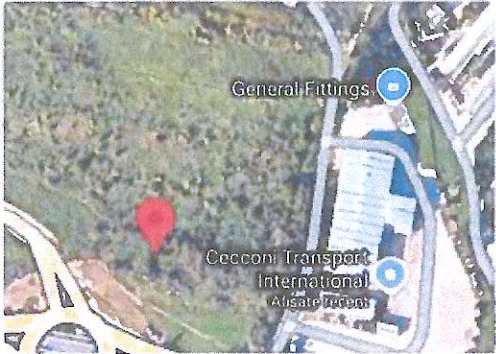
ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

ANEXA nr. 5: Localizare

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

[Inapoi](#)[Distribuie](#)



Teren intravilan 3.645 mp, Calea Borsului Parc Industrial

238 000 € 65 €/m²

Strada Teche Ionescu, Zona Industriala Vest, Oradea, 01101



Ioana Donca
Agent Imobiliar
0746 316 845

Teren de vânzare

3.645 mp

Tip teren	Intravilan
Localizare	urbana
Suprafata totala	3.645 mp
Denumire	deschide si citeste
Clasa	
Tip acces	
Impozitul	
Nota	
Tip vânzare	negotiu

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizită
Aștept cu interes răspunsul d-lui Multumesc!

[Trimite mesajul](#)

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Descriere

Teren intravilan, de vanzare Calea Borsului, Parc Industrial I
Situat langa Ceccom cu front la drumul colector nou.
Utilitati la aproximativ 60-70 m de coltul terenului
Suprafata: 3.645 mp
Front stradal 1
Deschidere: 40 m
Pret: 236.000 euro negociabil 0%, COMISION
Telefon: [Contacteaza](#)

Mai puțin ^

2-9-2017156

 [Raportează](#)

2-9-2017156

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-3-645-mp-calea-borsului-parc-industrial-i-IDCOms>



Teren intravilan de PUZ-Soseaua Borgelei-Parcul Industrial 1

192 000 € 60 €/m

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor

Costin

0773 955 747

Teren de vânzare

3203 m²

Tip teren	intravilan
Localitate	Oradea
Suprafata totala	3203 m ²
Dimensiuni	100 x 32 m
Gara	nu are
Tip acces	pe strada
Proiectare	nu are
Mediu	nu are
Tip vânzare	pe lot

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

Trimiteti

Trimite mesajul

Teren de vânzare

Nr. 3203m²

Tip teren	Intravilan
Localizare	Oradea
Suprafață utilă	3203 m²
Dimensiuni	50x100
Gard	
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	
Media	
Tip vânzător	agenție

Descriere

Puzzle Imobiliare va propune spre vânzare, un teren intravilan aflat în Calea Borsului Zonă Industrială Vest - Parc Industrial 1.

Terenul este situat lângă Cecconi cu front la drumul colector nou are o suprafață de 3203 mp și beneficiază de un front stradal de 110 ml cu acces la drum asfaltat.

Pe acest teren există aprobat un proiect pentru construcția unei hale - proiect ce poate fi reluat în orice moment.

Conform PUZ pe acest teren este admis să se construiască în regim de înălțime I-3S (+P+M).

Utilități apă, canalizare și electricitate se află la o distanță de 250 ml de la parcela.

Pret de vânzare propus pentru acest teren intravilan este de: 192.000 euro (60 euro/mp) negociabil.

Comision întotdeauna 0% pentru cumpărător.

Pentru detalii și vizionări ne puteți contacta la numărul de tel: [Contactează](tel:0729831001)

Mai multe proprietăți similare puteți găsi pe website-ul: puzzleimobiliare.ro

Malautin

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-puz-oseaua-borului-parcul-industrial-1-IDCXxz>

< Inapoi

Distribuie



Teren 2582mp/ Strada Ion Mihail - Drumești - Parc Industrial

189 000 € 73 €/m²

Strada Teodor Ionescu, Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor



Marius Melnicuc

0762 31 833

Trimiti

Trimiti

Trimiti

Teren de vânzare

2582 mp

Tip teren:	industrial
Localizare:	urbana
Suprafata utila:	2582 m²
Dimensiuni:	
Clad:	
Tip scara:	scara
Imprejurimi:	
Mapa:	
Tip vânzare:	complet

Sunt interesat(a) de acest teren
vânzare și aș vrea să fac o vizită
Agent cu interes - răspunsul de
Mulțumesc!

Trimiti

Trimiti mesajul



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Descriere

Am oferim spre vanzare in exclusivitate, comysion 0%, la cumparator teren in suprafata totala de 2.582mp cu deschidere de 34.45ml la str.Ion Mihalache si cu deschidere de 10/4ml la viitoarea strada care leaga direct cu drumul expres spre A3

Zona cu mare dezvoltare industriala, avand diferite corexiuni.

Current, apa, canal, gaz sunt toata la strada

Avantajul este pozitionarea fiind singura zona de servicii de pe drumul expres la 700m. Se construieste hotel, spalatorie, zona de restaurante, benzinarii.

Pentru mai multe detalii va rog sa ma contactati

Mai puțin ^

2015-11-03

 **Raportază**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-582mp-strada-ion-mihalache-drum-expres-parc-industrial-1-IDCOeP>

Alte comparabile utilizate in cadrul analizei de piata:



Gaminvest Teren industrial de vanzare Parc Industrial Bors Bihor 3589

223 000 € 52 €/m²

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor



Andreia Gaminvest

0767 024 425

Teren de vânzare

4282m²

Tip teren	Industrial
Localizare	Oradea
Suprafata utila	4282m ²
Distanța km	1.5
Grid	100m
Tip ancas	100m
Industria	100m
Stadie	100m
Tip vânzare	100m

Sunți interesat(a) de acest teren de vânzare și ai vrea să faci o vizionare? Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

WhatsApp

Trimite mesajul

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest ofera spre vanzare teren industrial situat in Parcul Industrial Bors Bihor. Terenul masoara o suprafata de 4.282 mp si dispune de un front stradal de 137 m la drum public. Accesul la teren se face pe drum asfaltat. Datorita pozitiei acest teren este ideal pentru constructie hala, benzinarie, showroom sau alte activitati care necesita acces facil vizibilitate mare si vad comercial. Terenul dispune de curent electric langa parcela.

Pretul de vanzare propus de proprietar este: 223 000 € negociabil

Agentia nu percepe comision de la cumparator

Pentru detalii sau vizionari va stam cu drag la dispozitie

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-de-vanzare-parc-industria-IDC0vo>



RECO Teren intravilan de vanzare Calea Borsului, Oradea

189 900 € 65 €/m²

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor



David Csengeri

0729 443 700

Facebook

Instagram

LinkedIn

Sunt interesat(ă) de acest teren de vanzare și aş vrea să fac o vizionare
Aştept cu încredere răspunsul dvs.
Mulţumesc!

[Vizualizare](#)

[Trimite mesajul](#)



Teren de vânzare

2891m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafata totala:	2891 m²
Dimensiuni:	deschidere 66.65 m
Gard:	
Tip acces:	
Intrebari:	
Media:	
Tip de teren:	agricol

Descriere

RECO MOBILARE EXCLUSIVITATE

#CD20 Teren intravilan Oradea Calea Borsului nr 71

Terenul este situat in Oradea pe Calea Borsului. Accesul se face pe un drum asfaltat si de piatra pana la teren

Accesul de la drumul principal pana la teren se face pe drum asfaltat. Este amplasat la o distanta de 2.5 km de Vama Bors cu vedere de pe noua autostrada A3 - Oradea

Proprietatea are o suprafata generoasa de 2891 mp si este amplasata intr-o zona industriala in plina dezvoltare fiind potrivita pentru diverse activitati comerciale construirea unei fabrici, hale showroom-uri depozite etc

Teren intravilan

Suprafata totala 2891 mp

Front 66mp

Deschidere 1 36mp

Deschidere 2: 38mp

Pret: 189 900 euro (65 euro/mp negociabil 0% COMISION

Tel: 03764 13700

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

Etichete

Înapoi

Distribuie



Teren industrial 4300 mp de vanzare Urdetor

380 000 € 88 €/m²

Grada Urdetor Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor



Nicolae Manci

0725 095 233

Teren de vânzare

4300 m²

Tip teren

Industria

Localizare

Grada

Suprafata utila

4300 m²

Dimensiuni

20x215

Utilitat

Apă caldă

Proiectat

Da

Imprăjuri

Da

Mediu

☐ apă curântă

☐ electricitate

☐ canalizare

Proiectant

Agentia

Adresa

Telefon

WhatsApp

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

Trimite mesajul

Trimite mesajul

Descriere

Elite Estates va propune spre vanzare un teren industrial cu suprafata de 4300 mp, situat in Parcul Industrial 3 zona Uzine or din Oradea

- * Front stradal: 57 ml
- * Pozitie avantajoasă
- * Regim de înălțime: (1-25) + P + A + R
- * POT: 60%
- * CUF: 1.2
- * Utilizari admise: functiuni industriale si de depozitare, functiuni servicii si tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport, activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei
- * Utilități: Curent, apă si canalizare la 50 ml
- * Pret: 320.000 euro

Pentru informatii suplimentare privind aceasta proprietate, ne puteti contacta la:

Nr. Tel: [Contacteaza - Nicolaie Marci](mailto:nicolaemarci@storia.ro)

E-mail:

Pentru mai multe oferte va asteptam pe site-ul nostru:

-

Elite Estates offers for sale an industrial plot of land with an area of 4300 sqm, located in Industrial Park 3 in the Oradea Factories area

- * Street front: 57 m
- * Advantageous position
- * Height Regime: (1-25) + P + A + R
- * POT: 60%
- * CUF: 1.2
- * Permitted uses: Industrial and storage functions, service and technical functions, functions related to transport infrastructure, complementary activities / supporting the functional profile of the area
- * Utilities: Electricity, water and sewerage at 50 ml
- * Price: 320,000 euros

For further information about this property, you can contact us at:

Tel. No.: [Contacteaza - Nicolaie Marci](mailto:nicolaemarci@storia.ro)

E-mail:

For more offers we are waiting for you on our website

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-4300-mp-de-vanzare-uzinelor-IDD6em>

< Inapoi

Distribuie



De vânzare teren intravilan 3000 mp Sântion - Bors

147 000 € 49 C.m²

Bors, Bihor



Cristian Teutiu

0371 788 660

Teren de vânzare

3000 m²

Tip teren	intravilan
Localizare	centru
Suprafață utilă	3000 m ²
Distanțare	
Grind	da
Trasacție	49 C.m ²
Imprajum	
Mediu	
Pro vânzare	agrar

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

Teutiu

Trimite mesajul

Descriere

Va propunem spre vânzare un teren intravilan de 3000 mp în proximitatea Centurii Oradea, pe porțiunea care face legătură cu drumul de legătură dintre Vama Borș 1/ Vama Borș 2.

Mai mult

<https://www.storia.ro/ro/oferta-de-vnzare-teren-intravilan-3000-mp-sntion-bor-IDD>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Realizator

[Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Vând teren într-aylan str. Uzinelor Oradea

611 975 € 65 €/m²

[Strada Uzinelor, Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor](#)

Stefan Dulcu

Agent

[0752 771606](#)

[Agent](#)

[Agent](#)

[Agent](#) [Agent](#) [Agent](#)

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

[Agent](#)

[Trimite mesajul](#)

Teren de vânzare

[65.000 m²](#)

[Tip teren](#)

[Industria](#)

[Localizare](#)

[Urbana](#)

[Suprafata totala](#)

[8.500 m²](#)

[Dimensiuni](#)

[-](#)

[Gara](#)

[-](#)

[Tip proces](#)

[Activitate](#)

[Imprejurimi](#)

[-](#)

[Media](#)

[Atac în jude](#)

[Cana Luce](#)

[Apă caldă](#)

[Industria](#)

[Agentie](#)

42

Bonus Bun

Descriere

Oportunitate de investiție în Zona industrială Vest din Oradea!

Vă prezentăm un teren excepțional întravilan cu utilități, ideal pentru dezvoltarea afacerii dumneavoastră în inima zonei industriale vest din Oradea. Cu o suprafață generoasă de 3415 mp, acest teren oferă un potențial nelimitat pentru diverse proiecte industriale sau comerciale.

Detalii cheie:

- Suprafață: 3415 mp
- Locație: Zona industrială vest Oradea
- Potențial: Ideal pentru construcții industriale, depozite, hale de producție sau proiecte comerciale
- Acces: Acces facil la principalele artere rutiere și la infrastructură necesară

Beneficii:

- Poziționare strategică în cea mai dinamică zonă industrială din Oradea
- Acces rapid la autostrada A3 și la principalele puncte de interes din oraș.
- Infrastructură completă disponibilă în zonă.
- Potențial de dezvoltare ridicat datorită creșterii economice a regiunii

Acest teren reprezintă o oportunitate unică de a investi într-o zonă în plină dezvoltare, cu un potențial economic considerabil.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-str-uzinelor-oradea-IDD0tg>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

[< Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Vând teren intravilan cu acces direct la Calea Borsului

588 910 € 47 €/m²

Calea Borsului, Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor

Stefan Dulău
Agent Imobiliar
 0752 771 805

[Telefon](#)
[Email](#)
[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Instagram](#)

470 [Evaluare detaliată](#)

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

[Trimit mesajul](#)

Teren de vânzare

12550m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	12550 m ²
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzare:	agenție

Descriere

De vanzare teren intravilan cu front stradal la Calea Borsului de 155 m

Terenul este pozitionat strategic avand vizibilitate cat si o excelenta conectivitate la rețeaua rutieră a orașului Oradea. Este situat la 700m de Vama Oradea si 1km de drumul expres ce leagă orașul de Autostrada A3 si centura orașului

Excelent pentru domeniul industrial si logistic

For sale urban land with street frontage at Calea Borsului of 155 ml

The land is strategically positioned with visibility and excellent connectivity to the road network of the city of Oradea. It is located 700m from Oradea Customs and 1km from the express road that connects the city to the A3 highway and the city belt.

Excellent for the industrial and logistic field.

<https://www.storia.ro/ro/oferta-vnd-teren-intravilan-cu-acces-direct-la-calea-borului>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren industrial cu acces facil la Autostrada A5 - Calea Borsului

561 000 € 65 €/m²

Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor



Paul Trinea

0729 831 001

0729 350 000

Agent

Agent

Agent

0729 350 000

Teren de vânzare

6500m²

Tip teren:	industrial
Localizare:	Oradea
Suprafață utilă:	6500m ²
Dimensiune:	
Gard:	
Tip acces:	car
Împrejurimi:	
Media:	
Tip vânzare:	agentie

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

Trimit mesaj

Trimit mesajul

Bonus

Descriere

Prestige Imobiliare vă propune spre vânzare:

Teren industrial strategic - Calea Boșului, acces facil la Autostrada A3

Caracteristici Generale

Suprafață totală: 6.600 mp (compus din două parcele de 5.000 mp și 1.600 mp)

Opțional: Se poate achiziționa și o parcelă suplimentară de 2.500 mp

Amplasare: La colț cu rampa de urcare pe centura de face legătură cu Autostrada A3

Accesibilitate

Drumul de acces către centură este asfaltat până la aproximativ 100 m de teren

Vizibilitate excelentă către rampa de urcare pe centura

Informații Suplimentare

PUZ inițiat, dar momentan pauzat

Zonă industrială ideală pentru dezvoltări logistice, hale sau activități comerciale

Preț: 85 Euro/mp, negociabil

Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, contactați-ne acum!

Disclaimer: Detaliile prezentate sunt furnizate de proprietar și au caracter orientativ

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cu-acces-facil-la-autostrada-a3-calea>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Geminvest - Teren industrial si servicii Calea Borsului, Oradea V3604

736 700 € 53 €/m²

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor



Ioana Geminvest

Agent de Dezvoltare Locala

0745 214 938

Proprietar

Agent de Dezvoltare Locala

Agent de Dezvoltare Locala

Su-ti interesat de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare
Astept cu interes raspunsul dvs
Multumesc!

20.000 m²

Trimite mesajul

5.000.000
Lei



Teren de vânzare

15900m²

Tip teren

de construct

Localizare

urbana

Suprafata totala

15900 m²

Dimensiuni

Gard

Tip acces

asfalt

Imprerjuntic

Media

electriceitate

gaz

canalizare

telefon

apa caldă

Agentia

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare teren intravilan cu destinatie mixta: servicii si industrial situat pe Calea Borsului Oradea, Bihor, Romania

Terenul masoara o suprafata de 13900 mp si dispune de o deschidere de 30 m direct la Calea Borsului

Situat in vecinatatea Parcului Industrial I, are acces la mijloace de transport in comun precum tramvaiul - creand posibilitatea de a asigura cu usuinta accesibilitatea fortei de munca din oras

Terenul dispune de PUZ aprobat:

- functiuni industriale, depozitare, servicii, transport dar si comert
- showroom, locuinte de serviciu

- POT 60%, CUT 1.2

- regim maxim de inaltima admis: 25 m (1-25/D) + Pr + R

Exista si un proiect propus in vederea constructiei unui showroom, birouri si hala de depozitare in urmatoarea varianta:

- Suprafata desfasurata: 6200 mp

- Suprafata construita: 3100 mp

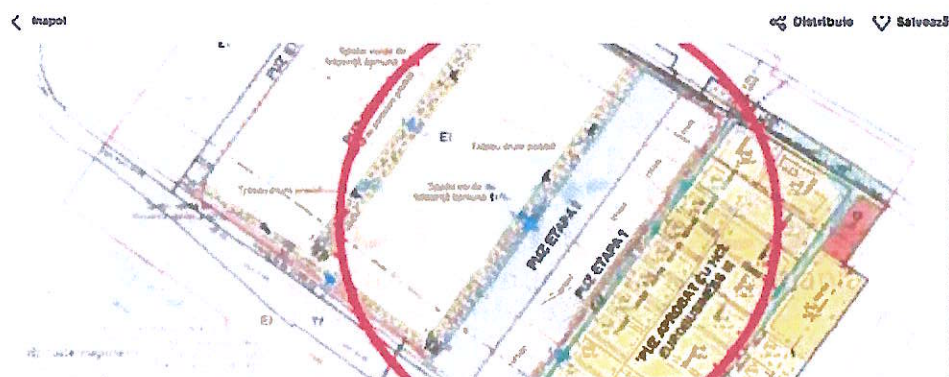
Situat in zona de servicii si industriale din Oradea, dispune de toate facilitatile, utilitatii, acces facil - astfel prezinta o oportunitate de investitie in acest sector.

Pret de vanzare propus de proprietar: 53 euro/mp, negociabil
Agentia nu percepe comision de la cumparator!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-si-servicii-calea-borsului-IDCro0>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Gaminvest Teren industrial si serviu. Parc industrial 3.Oradea V3686

259 000 € 76 €/m²

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor



Ioana Gaminvest

0746 214 938

Teren de vânzare

Se cumpără

Tip teren	Parc industrial
Localizare	
Suprafata totala	1200 m²
Dimensiune	
Gard	
Tip acces	asfalt
Imprejurim	
Media	- electricitate - gaz - canalizare - apă curentă
Proiectat de	agencie

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

Trimite mesajul



Bonus la
înregistrare



Descriere

Gaminvest propune spre vanzare teren industrial, se afla situat in Parcul Industrial III, Oradea, Bihor.

Suprafata totala a terenului este de 3.100 mp si dispune de un front stradal de 92 m.

In momentul actual, Planul Urbanistic Zonal este in curs de elaborare iar utilitatile (curentul electric, canalizarea, apa si gazul) sunt in apropiere.

Fiind situat in Parcul Industrial III din strada Uzinelor, terenul este pretabil pentru constructia de hale de depozitare sau productie diferite: puri de activitati economice, logistica si transport, retail etc. Terenul dispune de accesibilitate din punct de vedere logistic fiind situat la 2 minute de Calea Bosorzi, un Dexto din mu' expres ce face legatura cu Autostrada A3, terminalul intermodal etc.

Pret de vanzare propus de proprietar: 250000 euro negociabil.
Agentia nu percepe comision de la cumparatori!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-si-servicii-parc-industrial-IDC1Zm>

Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Teren intravilan - 17233MP Zona industrială(Calea Borsului) Oradea

1464 000 € 85 €/m²

Zona industrială Vest, Oradea, Bihor

Monenci Imobiliare

0750 653 185

Teren de vânzare

17233m²

Tip teren	Industria
Localizare	Suburbană
Suprafață utilă	255 m ²
Dimensiuni	
Gard	Da
Tip acces	☐ asfaltat ☐ nepavizat
Împrejurimi	Cămin deschis
Media	
Tip vânzare	exclusiv

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

Trimit mesajul

Trimit mesajul

Bonus
Cum îți merit

Descriere

Teren de vânzare în Oradea 17.233 MP pe Calea Borsului, lângă Cecconi

Peste drum pe compania Back Sea Suppliers cu acces pe drum asfaltat pe lângă Cecconi, poziționat lângă câteva firme de transport.

Terenul este intravilan, cu PUZ, front mare la două străzi

Certificatul de urbanism:

-PUZ aprobat pentru dezvoltarea activităților zonelor industriale
POT maxim 60%

CUT 1,2

Utilizări admise:

- funcțiuni industriale și de depozitare
- funcțiuni de servicii industriale și de servicii tehnice
- funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Detalii Contactare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-17233mp-zona-industrialcalea-borului-oradea-IDBiSN>

[Inapoi](#)[Distribuie](#)[S](#)

[Toate imaginile \(6\)](#)

Teren industrial de vanzare 65/553 mp, Parc Industrial Clujdea

4679 710 € 70 €/m²

 **Strada Tache Ionescu, Bore, Sibiu**



Raluca Legman

0770 573 693

Teren de vanzare

 65/553 mp

Tip teren	Industria
Localitate	Clujdea
Suprafata utila	553 mp
Constructii	
Scara	
Tip acces	
Reg. urban	
Medii	☐ Adă cu apă ☐ Gaz ☐ Electricitate ☐ Canalizare

Trasare plan

Trasare plan

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

[Trimite mesajul](#)

MODNO

Descriere

D Art Imob va ofera spre vanzare 66853 mp teren industrial amplasat intr-o zona cheie a Parcului Industrial I zona Borsuul cu acces direct din drumul expres Oradea - A3 - Bors II.

Descriere
terenul este format din 2 parcele alaturate care se vand in integritate cu acces amenajat din drumul expres si front stradal secundar de 166 m la un drum ce urmeaza sa fie asfaltat in cursul anului 2025.
pe toata lungimea frontului secundar sunt prevazute in documentatie 4 ca de acces permitand astfel parcelarea terenului daca se doreste
disponibilitati la parcela precum apa de la retea canalizare
electricitate gaz.

PUZ aprobat

Conform cartii de urbanism acest teren industrial este potrivit pentru construirea unor hale de productie si depozitare cladiri de birouri hoteluri spatii de cazare statii carburanti instituti de cercetare activitati complementare profilului functional al zonei

POT 60%

CUT 1.2

H max 28 m la coama si 21 m la streasna

Regimul de inaltimi (I-35)+P+4E

Datorita amplasarii si accesului atat din Parcul Industrial Borscau si din drumul expres Oradea - A3 - Bors II, acest teren imediat constructibil sau parcelabil reprezinta o excelenta oportunitate de investitie

Pretul de vanzare pentru acest teren industrial este de 4.672.710 euro (706 mp)

Pentru informatii suplimentare privind aceasta proprietate ne puteti contacta la

Nr. Tel. Contacteaza - Raluca Legman

e-mail:

Sau la sectiunea contact din site-ul nostru: partimob.ro

De asemenea ofertele noastre le puteti viziona si pe Facebook accesand pagina D Art Imob

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-66853-mp-parc-industrial-i-oradea-IDD4aQ>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B
	Suprafata (mp)	4.339	3.645	3.203
Ajustari specifice tranzactionarii				
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		65,0	60,00
	Tipul		oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-6,50	-6,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		58,50	54,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		58,50	54,00
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	fara	fara
	Cuquantum ajustare %		-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-8,78	-8,10
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		49,73	45,90
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale
	Cuquantum ajustare %		0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		49,73	45,90
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		49,73	45,90
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuquantum ajustare %		0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		49,73	45,90
7	Conditii de piata	Mar-25	Mar-25	Mar-25
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%

	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		49,73	45,90	55,85
Ajustari specifice proprietatii					
8	Localizarea	Loc. Oradea, str. Petre P Carp nr.cad. 193217 jud. Bihor Parc Industrial I	Loc. Oradea, Calea Borsului langa Cecconi	Loc. Oradea, langa urcarea pe DEX16	Loc. Oradea, str. Ion Mihalache
	Cuquantum ajustare %		5%	5%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		2,49	2,30	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,21	48,20	55,85
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	4.339	3.645	3.203	2.582
	Cuquantum ajustare %		-3%	-3%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-1,57	-1,45	-2,79
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	curent electric, canalizare, gaz	electricitate, apa-canal la aprox. 60-70 m	electricitate, apa-canal la aprox. 250 m	curent electric, apa, canalizare, gaz
	Cuquantum ajustare %		3%	5%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		1,6	2,4	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da, dublu front
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	-2,79
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		52,21	49,16	50,26
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-6,29	-4,84	-15,44
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-12,6%	-10,5%	-27,6%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		14,39	14,25	15,44

Ajustare totala bruta procentuala (%)		28,9%	31,0%
Numar de ajustari		3	3
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C-50 Euro/m			
VALOAREA PROPUASA			
Valoare de piata	216.950 €	echivalent a	

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restricții legale**

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

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

Se refera la motivatiile vanzatorului si/sau cumparatorului de a tranzactiona : comparabilele au aceleasi conditii de vanzare, respective independent, nefiind necesare ajustari.

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabilele A si B, deoarece localizate in zone mai putin favorabile fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat ajustari negative de -3% pentru comparabilele A si B si respect comparabila C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei proprietati 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 acces la proprietati subiect;

- **Utilitati**

S-au aplicat ajustari pozitive de 3% pentru comparabila A si respect comparabila B, deoarece aceasta dispune de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect;

- **Deschiderea la strada**

S-a aplicat o ajustare negativa de -5% pentru comparabila C, deoarece aceasta dispune de dublu front stradal iar proprietatea subiect dispune de un singur front stradal;

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii



Evaluator autorizat ANEVAR - Popa Liviu George
Tel 0729.831.001

Utilizator desemnat
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA





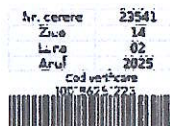
ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 193217 Oradea



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str. Petre Carp, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	193217	4.339	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriere privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
97267 / 24/11/2015		
Act Administrativ nr. HCL 677 din 29/10/2015 emis de Cons. Loc. Oradea (doc. cad. avizată cu nr. 8677/20015).		
B2	Intabulare drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 213/1998 în seria nr. înch. nr. 60695 din 16/10/2009, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	41
1) MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată		
OBSER. - Titl. pozitive transcrise din CF 192934/Oradea, înscrisă prin încheierea nr. 91318 din 05/11/2015		
17533 / 14/02/2023		
Act Notarial nr. Novația actului de constituire a dreptului de suprafață în Contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 243 din 13/02/2023 emis de Minsan Ligia Valentina		
B5	Se notează dreptul de preemțiune asupra terenului și construcțiilor prezente și viitoare în favoarea Administratorului Parcului Industrial Eurobusiness Oradea Societatea Agentia de Dezvoltare Locala Oradea SA	41
Act Administrativ nr. Contract de administrare și de prestări servicii conexe nr. 9, din 13/02/2023 emis de Agentia de Dezvoltare Locala Oradea.		
B6	Se notează Contractul de administrare și de prestări servicii conexe nr. 9/13.02.2023 pentru o perioadă de 25 de ani începând cu data de 13.02.2023 în favoarea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA	41

C. Partea III. SARCINI

Înscriere privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
143310 / 16/12/2019		
Act Notarial nr. Act de constituire a unui drept de suprafață aut. nr. 1617, din 13/12/2019 emis de Minsan Ligia Valentina		
C3	Intabulare drept de SUPERFICIE pe o durată de 25 ani începând cu data de 13.12.2019, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	41
1) S.C. CARBENTA COM S.R.L. CIF: 6930932		
17533 / 14/02/2023		
Act Notarial nr. Novația actului de constituire a dreptului de suprafață în Contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 243 din 13/02/2023 emis de Minsan Ligia Valentina		
C4	Se notează Novația actului de constituire a dreptului de suprafață în contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 243 din 13.02.2023 NP Minsan Ligia Valentina încheiat între Municipiul Oradea în calitate de vânzător și S.C. CARBENTA COM S.R.L. în calitate de cumpărător care se va achita în rate urmând ca după achitarea ultimei rate din pret să se transfere dreptul de proprietate	41

Carte Funciară Nr. 193217 Comuna Graș/Moș

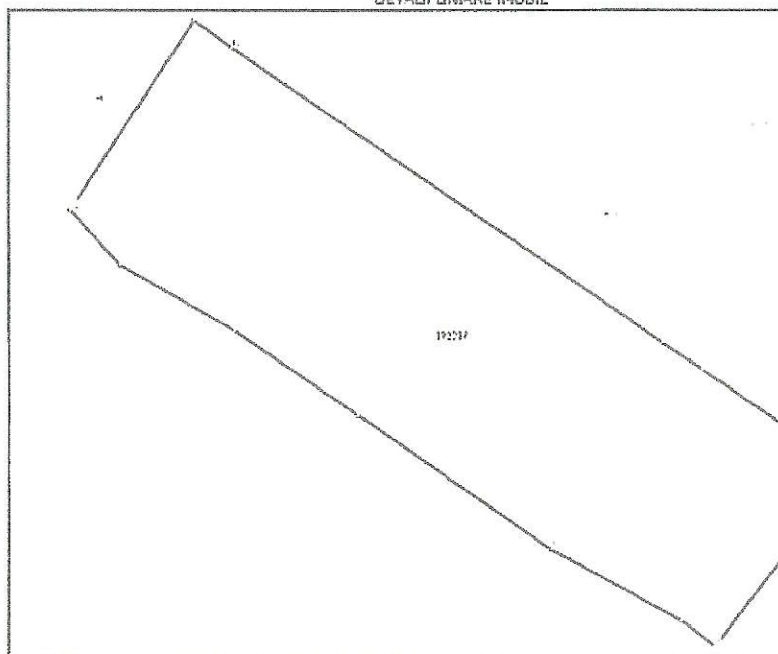
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
193217	4.339	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / F
1	curți construcții	DA	4.339	-	-	-	Lot 2

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.404
2	3	23.261

Carte Funciară Nr. 193217 Comuna Oraș/Municipiu Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	35.982
4	5	23.028
5	6	6.488
6	7	34.291
7	8	27.677
8	9	7.468
9	10	80.254
10	11	7.245
11	12	34.969
12	1	11.406

¹⁰⁰ Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

¹⁰⁰⁰ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:

14/02/2025 09:06

ANEXA nr. 5: Localizare



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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

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

Societatea DITO GROUP S.R.L. înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. Oradea, Calea Borșului, nr.32F1, Județul Bihor, Tel: 0732/154.535; Fax: 0259/411.017, e-mail: alex@dito-group.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2006/05.10.2006, având C.U.I RO 19074416, cont IBAN nr. RO57BACX0000000381015000 deschis la Banca Unicredit Bank S.A., reprezentată legal de dl. Proca Alexandru Valentin, cu funcția de Administrator, pe de altă parte, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 4.339 mp, situat în mun. Oradea, str. Petre P. Carp, județul Bihor, identificat cu nr. **cad. 193217**, înscris în **C.F. nr. 193217 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS I ORADEA.**

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

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

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

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

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

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

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

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

Subscrisa în calitate de vânzător, prin reprezentanți, garantează pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor ascunse și declară că imobilul este în circuitul civil, nu este sechestrat, fiind liber de sarcini ori procese, cu excepția sarcinilor descrise mai sus, că nu s-au constituit drepturi reale asupra imobilului în favoarea altor persoane, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare 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 **260.340 Euro (două suteșaizeci mii treisute patruzeci Euro)**, fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de **10.413,60 Euro/an (zece mii patru sute treisutezece virgulășaizeci Euro/an)**,

fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr...../..... În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISCURİ

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

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

Art.4.2. Municipiul Oradea își exprimă acordul ca Societatea DITO GROUP 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 acestora.

V. GARANȚII

Art.5.1 Vânzătorul garantează CUMPĂRĂTORUL contra evicțiunii prevăzute de art. 1337 din Codul Civil referitor la dreptul de proprietate transferat.

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătorului

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

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

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

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

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

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

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziționa Terenul sub condiția că va

desfășura anumite activități specifice care respectă activitățile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness I Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care **Agencia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

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

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

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

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

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

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

6.7.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul Articol 6.7. și dreptul de preemțiune prevăzut de acesta vor înceta integral la momentul transferului de proprietate către terțul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului Contract. Terț dobânditor care se va obliga față de Administratorul **Societatea 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.

Obligațiile Vânzătorului

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

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

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

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

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

CONTRACTUL DE ADMINISTRARE ȘI DE PRESTĂRI SERVICII CONEXE

NR.... DIN DATA DE

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

- 1.1. MUNICIPIUL ORADEA (Proprietarul Terenului)**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cod 410100, Cod Fiscal 4230487, reprezentat de domnul Birta Florin Alin – Primar,
- 1.2. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.**, în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS PARC ORADEA I, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI 24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dl KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA, cu funcția de Director General Provizoriu, în calitate de **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
- și
- 1.3. Societatea DITO GROUP S.R.L.** înființată în conformitate cu legile din România cu sediul în loc. Oradea, Calea Borșului, nr.32F1, Județul Bihor, Tel: 0732/154.535; Fax: 0259/411.017, e-mail: alex@dito-group.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J05/2006/05.10.2006, având C.U.I RO 19074416, cont IBAN nr. RO57BACX0000000381015000 deschis la Banca Unicredit Bank S.A., reprezentată legal de dl. Proca Alexandru Valentin, cu funcția de Administrator, în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS I, pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Municipiul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de hectare, situat în Oradea, Șoseaua Borșului, Județul Oradea, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Proprietatea a fost transferată din proprietatea publică a Municipiului în proprietatea privată a Municipiului în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr. 985/2008;
- Municipiul este acționarul majoritar al **Administratorului**, iar Municipiul și **Administratorul** au încheiat în data de 19 Noiembrie 2008 Contractul de Administrare nr. 196329 aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.1030/2008 cu modificările ulterioare;
- În baza Ordinului 685/2008 al Ministerului Internelor și Reformei Administrative, **Administratorului** i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Oradea I funcționează sub directa gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **lucrări de construcții a drumurilor și autostrăzilor** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea **activităților sale de producție și distribuție masticuri bituminoase, prelucrarea și asamblarea produselor pe bază de bitum** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **”Construcțiile”**) și (ii) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** conform Minutei Nr.487/16.04.2025.

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

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Oradea I, aprobat în baza Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.25/2009 și modificat prin Hotărârile Consiliului Local Oradea nr.511/2013, nr.768/2014, nr.722/19.11.2015, nr.933/26.10.2017, nr.321/27.03.2018, nr.543/24.05.2018, nr.30/30.01.2019, nr.608/14.08.2020, nr.23/27.01.2022, nr.833/29.09.2022 și nr.86/27.02.2025;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează în procent de 100% investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile **Contractului de Vânzare - Cumpărare**, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

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

- Adresă: strada Petre P. Carp, Oradea , Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 4.339 (patru mii treisut treizeci și nouă) metri pătrați;
- Număr cadastral: 193217
- Număr de carte funciară: 193217

Cartea Funciară nr. **193217** - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

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

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

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

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

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

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

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea **DITO GROUP S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Scrisorii de Intenție nr.191/17.02.2025.**

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

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

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

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

4.2.10. Orice încălcare de către Rezident a obligațiilor legale privind protecția mediului va atrage răspunderea acestuia. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, Rezidentul

nu poate fi ținut răspunzător pentru nicio încălcare de către terțe părți a obligațiilor legale privind protecția mediului.

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

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

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

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 4.339 m.p. Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

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

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

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

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de folosință și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura

Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului

Contract.

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

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

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

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

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

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.

6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.

6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract.

Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție.

Respectivale Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.

6.2.4. 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.

6.2.5. 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.

6.2.6. 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 I Oradea.

Art. VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Rezidentul are următoarele obligații:

7.1.1. Să folosească Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract, precum și cu respectarea prezentului Contract, a Legii, a Regulamentului și a altor regulamente obligatorii adoptate de către Administrator în conformitate cu Legea și prezentul Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Penalitățile vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare menționat, cu Administratorul.

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

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

9.2.3. Prezentul Contract încetează de drept fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței, în cazul în 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 părților, prin act adițional la Contract.

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

Art. XII. LITIGII

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

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

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

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

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

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

Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În atenția: Silaghi Teodora Alina
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,
Oradea, Județul Bihor
Fax: 0259/408.863
E-mail: contact@adlo.ro

Către Societatea DITO GROUP S.R.L.

În atenția: Proca Alexandru Valentin
Adresa: Calea Borșului, nr.32 F1
Oradea, Județul Bihor
Fax: 0259/411.017
E-mail: alex@dito-group.ro

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

- Anexa 1 – Proprietatea
- Anexa 2 – Cartea funciară
- Anexa 3 – Planul de amplasament
- Anexa 4 - Proiectul
- Anexa 5 – Angajamentele de investiții asumate de Rezident
- Anexa 6 – Angajamentele asumate de Rezident referitoare la personalul angajat
- Anexa 7 – Declarația Rezidentului privind problemele de mediu
- Anexa 8 – Procesul-verbal de predare-primire a amplasamentului
- Anexa 9 – Planul Urbanistic Zonal
- Anexa 10 – Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial EUROBUSINESS I

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

MUNICIPIUL ORADEA (PROPRIETAR)

REZIDENT,

**PRIMAR
BIRTA FLORIN ALIN**

**Societatea DITO GROUP S.R.L.
ADMINISTRATOR
PROCA ALEXANDRU VALENTIN**

VIZAT JURIDIC,
Director Executiv Direcția Juridică
MARC OLTEA DIANA

ADMINISTRATOR,
Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

DIRECTOR GENERAL PROVIZORIU
KOVÁCS LÁSZLÓ – ATTILA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

