ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea mandatării Primarului Municipiului Oradea domnul BIRTA FLORIN – ALIN, să reprezinte MUNICIPIUL ORADEA în demersurile de atragere a unui Investitor, în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea mandatării Primarului Municipiului Oradea domnul BIRTA FLORIN – ALIN, să reprezinte MUNICIPIUL ORADEA în demersurile de atragere a unui Investitor, în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 234717/1 din data de 30.04.2026;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 234717/2 din data de 30.04.2026, întocmit de către Direcția Juridică - Compartimentul Juridic Contencios, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Întrucât între Municipiul Oradea și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., sunt în discuții avansate cu un investitor interesat de dezvoltarea unui proiect în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA;

Ținând cont de Raportul de Evaluare din data de 28.04.2026, realizat de POPA LIVIU GEORGE, Evaluator ANEVAR, Specializarea: EI, EPI, EBM, privind terenul înscris în CF NR.221366 Oradea, în suprafață de 117.497 mp;

Ținând seama de prevederile LEGII nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și e), alin. (4) lit. e) și alin. (9) lit. a), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. f), art. 196 alin. (1) lit. a) și art.362 – 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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

Art.1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, înregistrat cu Nr.583 / 29.04.2026 la Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul propus pentru extinderea Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA: teren în suprafață de 117.497 m.p., identificat cu număr cadastral 221366, înscris în C.F. nr. 221366 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință, la 32 EURO/mp, fără TVA., valabil până la data de 31.12.2026.

Art.2. Se aprobă mandatarea Primarului Municipiului Oradea domnul BIRTA FLORIN – ALIN, să reprezinte MUNICIPIUL ORADEA în demersurile de atragere a unui Investitor, în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, prin stabilirea unui calendar de comun acord cu investitorul, privind conectarea parcelei în suprafață de 117.497 m.p., identificat cu număr cadastral 221366, înscris în C.F. nr. 221366 – Oradea, la rețele de utilități, integrarea în perimetrul Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, repectiv relocarea rețelelor de energie electrică aeriene care o traversează.

Art.3. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Juridice și Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Juridică – Compartiment Juridic Contencios;
- Direcția Economică, prin grija Direcției Juridice – Compartiment Juridic Contencios;
- Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., prin grija Direcției Juridice – Compartiment Juridic Contencios;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

ROMÂNIA ★ ...UL ORADEA ...CAL

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

[redacted]

[redacted]

Oradea, 30 aprilie 2026
Nr. 230

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru" și o neparticipare la vot

Anexă la H.C.L..nr. 230 din 30.04. 2026

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE/IEȘIRE Nr 583
Ziua 29 Luna 04 Anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

TERENUL INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara
Nr. 221366 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,
IN INCINTA
PARCULUI EUROBUSINESS IV ORADEA
JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT:
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Aprilie 2026

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

TERENUL INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,
IN INCINTA
PARCULUI EUROBUSINESS IV ORADEA
JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:
MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNAT:
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Aprilie 2026

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare situate în Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, jud. Bihor.

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

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform ofertei SICAP.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat;
- Cursul BNR este: 1 EURO – 5,0937 LEI, valabil la data de 28.04.2026.
- Data evaluarii: 28.04.2026.
- Data inspectiei: 28.04.2026.
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2025.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament a terenului intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor, la

3.759.904 EURO echivalent a 19.151.823 LEI

Cursul BNR este: **1 EURO –5,0937 LEI**, din data de **28.04.2026**.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.

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

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
POPA LIVIU GEORGE
Legitimatia Nr. 15389

[redacted]

CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2026

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăţi imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", si "Evaluari de intreprinderi".
Date de identificare ale evaluatorului:
Oraşul: Oradea, Str. P-ta 1 Decembrie, nr. 25, sc. B, ap. 16
Telefon: 0729.831.001 E-mail: evaluaripopaliviu@gmail.com

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2025.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
3. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de utilizatorul desemnat al evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziţia evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din anul 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

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

I.2 Identificarea clientului si utilizatorului desemnat al raportului.
Prezentul raport de evaluare se adresează - **AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A** în calitate de **client si utilizator desemnat.**

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

I.3 Utilizarea desemnata :
Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii .

I.4 Identificarea proprietatilor
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor;

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii - Valoarea de piata.
„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

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

„**Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din deţinerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piaţă. Valoarea specială poate apare când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alţi cumpărători de pe piaţă. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piaţă cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment există un cumpărător hotărât, şi nu un anumit cumpărător hotărât."
Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

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

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **28.04.2026.**
Data inspecţiei: 28.04.2026.
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **5,0937 Lei/Euro**.

Data redactarii raportului: 29.04.2026.

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 informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
- Extras de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului (scara 1 :2000)
- Harta Parc Industrial Eurobusiness IV Oradea

Alte informaţii consultate:
- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Cursul de referinţa al monedei naţionale;
- Publicaţii privind piaţa imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenţii imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către beneficiar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative
Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.
  Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispozitie Certificat de Urbanism pentru terenul supus evaluarii iar terenul se evalueaza sub ipoteza parametrilor urbanistici valabili in Parcul EUROBUSINESS IV Oradea.
- Suprafetele considerate se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului.
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Eurobusiness IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza:
  - Administratorul urmăreşte ca în Parcul Industrial să se desfăşoare cu preponderenţă următoarele activităţi
  - a) industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
  - b) afaceri, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;
  - c) distribuţie, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;
  - d) servicii, în care predomină industriile producătoare de servicii;
  - e) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de servicii conexe şi anume: furnizarea utilităţilor, prestarea serviciilor de curăţenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentaţie publică, activităţile

hoteliere, prestarea serviciilor de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea..

- o
- o În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, în principal, următoarele obligaţii:
- o a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;
- o b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;
- o c) să încheie cu rezidenţii Parcului selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenţii în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 încheiat cu Municipiul Oradea;
- o d) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;
- o e) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;
- o f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra unităţilor, infrastructurii exclusive şi infrastructurii comune;
- o g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, exceptând situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;
- o h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial;
- o i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;
- o î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;
- o j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;
- o k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/contractele de concesiune şi/sau în regulamentele proprii.

- În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, în principal, următoarele drepturi:
- a) să încaseze de la rezidenţii Parcului sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe şi a prezentului Regulament de Funcţionare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;
- d) să acorde dreptul de folosinţă oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;
- e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenţi ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora şi desfăşurării activităţii până la data finalizării investiţiei;
- f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe, în contractele de administrare şi/sau în regulamentele proprii.
- g) să beneficieze de un drept de preemţiune cu privire la Construcţii, care va fi notat în Cartea
- Funciară, pentru întreaga perioadă de funcţionare în Parcul Industrial EUROBUSINESS IV Oradea
-
- În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul, rezidenţilor Parcului le revin, în principal, următoarele obligaţii:
- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare şi 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 reies fără echivoc contractarea şi începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unităţii aflate în folosinţă, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 încheiat cu Municipiul Oradea;
- d) să realizeze lucrările proiectului investiţional propus conform autorizaţiei de construire eliberate de organele competente, precum şi în baza acordurilor şi avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislaţia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus

şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;

- f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii şi să plătească lunar sau la scadenţă contravaloarea utilităţilor, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în ,incinta unităţii);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare şi prestări de
- servicii conexe/contractul de concesiune;
- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
- k) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât – cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosinţă asupra unităţii şi/sau infrastructurii Parcului Industrial;
- l) să respecte destinaţia unităţii stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul Parcului Industrial, pe toată durata acestuia;
- m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
- n) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
- o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial;
- p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
- q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor 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 spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial.
- În situaţia în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul şi nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalţi rezidenţi.

- r) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
-
- In situaţia prevăzută la pct.12.4., pe lângă obligaţiile prevăzute la pct.4.1. rezidenţilor le mai revin următoarele obligaţii:
- a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinaţiei acesteia şi într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor şi intereselor Administratorului şi/sau ale celorlalţi rezidenţi;
- 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 desfăşurarea activităţilor specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare şi de prestări servicii conexe;
- d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unităţii a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
- e) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosinţa sa ori clădirilor aflate în folosinţa altor rezidenţi, de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;
- 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 şi care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafeţelor interioare sau exterioare ale clădirii;
- g) prin semnarea contractului de administrare şi de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres şi garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - ,activitatea şi echipamentele/instalaţiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităţilor existente în Parcul Industrial;
- h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informaţii privind activitatea desfăşurată, numărul de locuri de muncă nou create şi orice alte informaţii prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
- i) de a aduce la cunoştinţa tuturor angajaţilor, co-contractanţilor, agenţilor şi vizitatorilor şi a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conţinutul prezentului Regulament.
- 4.3. Administratorul şi rezidenţii pot stipula, în cadrul contractului de administrare şi prestare servicii conexe/altor tipuri de contracte, orice alte obligaţii şi/sau drepturi suplimentare care le revin rezidenţilor Parcului Industrial, cu respectarea legilor şi regulamentelor în vigoare
-
- În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul Parcului Industrial, rezidenţilor le revin, în principal, următoarele drepturi:
- a) dreptul de folosinţă asupra unităţii/unităţilor care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenţii în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 dintre Municipiul Oradea şi Administrator;

- b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, după caz, aferente unităţii/unităţilor care formează obiectul contractului de administrare şi prestări de servicii conexe, în baza acestui contract şi a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;
- c) dreptul de preempţiune în cazul vânzării unităţii/unităţilor aflate în folosinţa rezindenţilor;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenţii, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1165/12.12.2018 şi a contractului de administrare nr. 323032/12.09.2019 dintre Municipiul Oradea şi Administrator
-

I.11 Restricţii 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizarii desemnate şi utilizatorului desemnat precizaţi la pct. I.2. Raportul este confidenţial, strict pentru client si utilizatorul desemnat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

I.12 Declararea conformităţii cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025- SEV, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS100)
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informatii si date de intrare (IEV 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare si conformare (IVS 106)

Standarde pentru active – Bunuri imobile

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

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

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

Nu a fost necesara apelarea la un specialist sau furnizor extern de servicii deoarece evaluatorul detine competentele care intrunesc cerintele utilizarii desemnate precum si toate informatiile necesare pentru efectuarea evaluarii in toate aspectele acesteia ;

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor;

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

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea
- Plan de amplasament si delimitare al imobilului (scara 1 :2000)
- Harta Parc Industrial Eurobusiness IV Oradea

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

Conform Extrasului de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea, proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

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

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

Descrierea amplasamentului – Parcul EUROBUSINESS IV Oradea

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

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

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

- 6 km de graniţa cu Ungaria
- 6 km faţă de nodul de acces pentru autostrada Transilvania
- 8 km distanţă faţă de aeroportul internaţional Oradea
- 7 km distanţă faţă de centrul oraşului (Primărie)
- 4 km distanţă faţă de gara Oradea

Amplasamentul are acces rutier la:

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

Artere importante de circulaţie în apropriere:

- *Auto: Strada Ovid Denuseanu (centura Mun. Oradea),*
- *Calitatea reţelelor de transport: asfaltate cu doua benzi de circulatie pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona periferica*
- *Zona industriala;*

- *În zonă se află*
  - *Unităţi comerciale în apropiere: - Supermarket Lidl, Mega Image, supermarket Profi;*
  - *Unităţi de învăţământ: -da – liceul Tehonologic C-tin Brancusi, Scoala Generala 18, Liceul Don Orione;*
  - *Unităţi medicale: -nu*
  - *Institutii de cult: -nu*
  - *Sedii de bănci – nu*
  - *Parcuri: -nu*

Concluzie:

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

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala, zona periferica a localitatii Oradea.
Accesul la amplasament se face din strada Corneliu Baba – strada asfaltata ;
Terenul intravilan are o suprafata de 117.497 mp compus din parcela de terenului intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor, suprafata plana, forma neregulata, acoperit cu vegetatie si traversat de doua LEA de 110 Kv.

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

II.4. Descrierea terenului:

Proprietatea evaluata este un teren intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor, acoperis in mare parte cu vegetatie, forma neregulata, suprafata plana si traversata de doua LEA de 110 Kv:

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren intravilan supusa evaluarii este de 117.497 mp. Forma terenului este neregulata, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;
- **influenta coltului** – terenul nu este situat pe colt, nu afecteaza proprietatea subiect;

- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comsararea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;
- **topografia** – suprafata terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale in zona, internet, telefonie si cablu TV in zona;parcela este traversata de doua LEA de 110 Kv.
- **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 amplasament se face din strada Corneliu Baba (strada asfaltata) ;
- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistreaza o medie de -1,7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585,4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara.

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

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

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor:

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

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

Tipul pieţei

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

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat euro/mp	Suprafata mp	Localizare
1	Oferta	32	12.500	Loc. Oradea, zona Calea Aradului, Aeroport, jud, Bihor
2	Oferta	37	11.950	Loc. Oradea, zona Calea Borsului, Parc Industrial I Oradea, jud. Bihor
3	Oferta	65	7.000	Loc. Oradea, zona centura Iosia, str. Corneliu Baba, jud. Bihor
4	Oferta	59	8.500	Loc. Oradea, str. Coriolan Hora, jud. Bihor
5	Oferta	60	2.700	Loc. Oradea, str. Calea Santandrei, jud. Bihor
6	Oferta	68	66.853	Loc. Oradea, zona Calea Borsului, Parc Industrial I Oradea, jud. Bihor
7	Oferta	78	2.024	Loc. Santandrei, la limita cu UAT Oradea, zona Calea Santandrei, jud. Bihor

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, dupa eliminarea extremelor , au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3,4 si 5, deoareec acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect;

Analiza cererii

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

Echilibrul pieţei. Tendinţe

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

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

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

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

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

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

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.
Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru utilizarea desemnata a 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 proprietăţii 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 şi legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi 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, in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Eurobusiness IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament;** această utilizare întruneşte cele patru condiţii/teste prevăzute în definiţia celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

Anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul sunt principiile evaluării care influenţează valoarea terenului. Preţul terenului reflectă relaţia dintre cerere şi ofertă care oscilează în jurul echilibrului. Caracteristicile fizice ale terenului, utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

Principiile care influenţează 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, totuşi există câteva excepţii care pot infuenţa modificările cererii şi ofertei, sunt schimbări importante care pot afecta în timp calitatea şi stabilitatea terenului cum ar fi: eroziunea solului, poluarea terenului cu diverse deşeuri periculoase, cutremure, inundaţii metodele impropii de exploatare, minerale subterane ş.a.

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

Totuşi viitori proprietari pot oferi plăţi mai mari pentru un anumit amplasament decât este indicat de spectrul larg al activităţii de piaţă şi de cea mai bună utilizare a acestui amplasament, datorită competiţiei intense pentru alegerea amplasamentelor sau a ultimelor amplasamente aflate într-o anumită localizare.

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

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

Dreptul de proprietate și controlul public

Evaluarea terenului se concentrează asupra evaluării drepturilor de proprietate aferente terenului cum ar fi: dreptul de a dezvolta terenul în anumite limite, închiriere, exploatare agricolă, la modificarea topografiei, parcelare sau comasare, ș.a. Evaluatorul identifica toate facilitățile, analizeaza existența dreptului de trecere și a restricțiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

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

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

Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau toatale a ipotezelor.

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Eurobusiness IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament a proprietatii imobiliare, ca fiind de **3.759.904 Euro echivalent a 19.151.823 Lei;**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Eurobusiness IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament) a terenului intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor, ca fiind de:

3.759.904 EURO echivalent a 19.151.823 LEI

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

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

2. Precizia

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

3. Cantitatea

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

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea valoarii de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Eurobusiness IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament:

3.759.904 EURO echivalent a 19.151.823 LEI

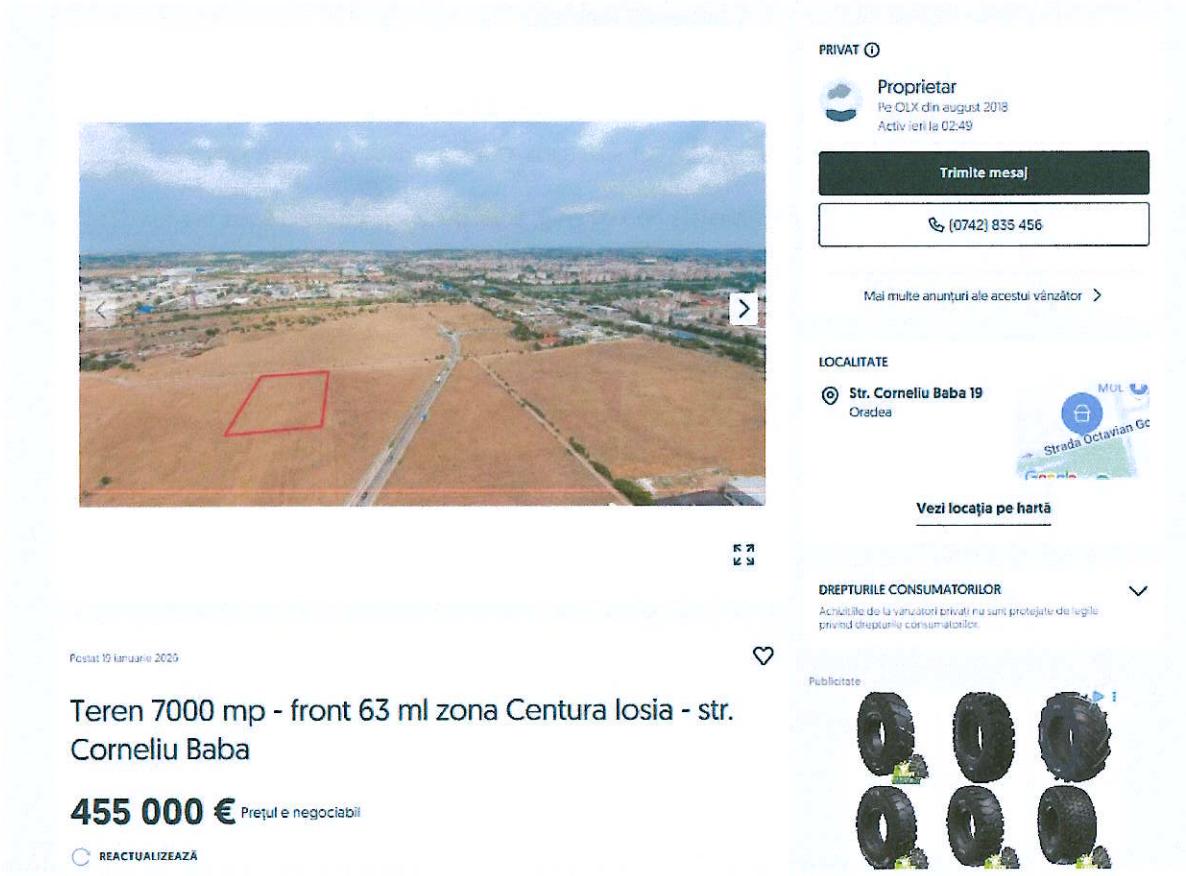
Cursul BNR este: **1 EURO –5,0937 LEI**, din data de **28.04.2026**.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.

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

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

ANEXA nr. 1:Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
Comparabile utilizate in grila de calcul



PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica | Suprafata utila: 7 000 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE
Asigurare pentru casa ta Partener Allianz Țiriac

DESCRIERE

Teren 7.000 mp, zona centura Iosia Str. Corneliu Baba, Oradea – destinație industrială, front 63,38 ml

De vânzare teren intravilan în suprafață de 7.000 mp, situat pe Strada Corneliu Baba, în zona destinată activităților economice cu caracter industrial.

Conform certificatului de urbanism:
- POT max.: 60%
- CUT max.: 1,2
- Regim înălțime: (1–2S) + P + 4E + R
- Înălțime maximă: 25 m

Caracteristici:
- Front stradal: 63,38 ml
- Acces direct la drum public ce leagă zona de viitorul parc industrial

- Zonă cu potențial ridicat pentru investiții
- Ideal pentru hale industriale, spații logistice sau unități de producție

Preț: 490.000 euro neg. (70 euro/mp)

Detalii: 07********46

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-7000-mp-front-63-ml-zona-centura-iosia-str-corneliu-baba-IDjNuwN.html

Teren industrial 8500 mp ,str Coriolan Hora ,Oradea

501 500 € 59 €/m²

Calea Santandrei, Oradea, Bihor

Mondocasa SRL

Mondocasa SRL

0722229488

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	8500 m²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Publicitate
Allianz Țiriac Asigurare pentru casa ta

Descriere

De vanzare teren intravilan in suprafata de 8500 mp situat pe str Coriolan Hora , conform PUG este zona de activitati economice cu caracter industrial .Terenul dispune de toate utilitatile curent ,apa canalizare si gaz ,avand dublu front stradal .

Pretul de vanzare este de 59 EUR /mp ,usor negociabil .

Pentru alte detalii va rugam sa ne contactati telefonic Contactează .

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-8500-mp-str-coriolan-hora-oradea-IDBD29

GAMINVEST Teren intravilan de vanzare, Oradea, Bihor V2432A

162 000 € 60 €/m²

Calea Santandrei, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2700 m²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuiri:	fără informații
Media:	electricitate, apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Lucas Gaminvest
SC Gaminvest SRL
0745 622 291

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon*

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

Trimite mesajul

Publicitate

Descriere

Agenția imobiliară Gaminvest propune spre vanzare comision 0% teren intravilan, Oradea, Bihor.

Terenul masoara o suprafata de 2799 mp intr-o zona de case noi in directia Santandrei, la 2 minute de centura orasului. Terenul dispune de un front stradal de 14,5 ml. Utilitatile sunt in proximitatea terenului. Exista PUZ, terenul este cu destinatie constructii de locuinte. Avand in vedere frontul stradal de 14,5 ml , exista semnat acord cu parcela vecina, in vederea construirii la o retragere de 1 m de mejdie.

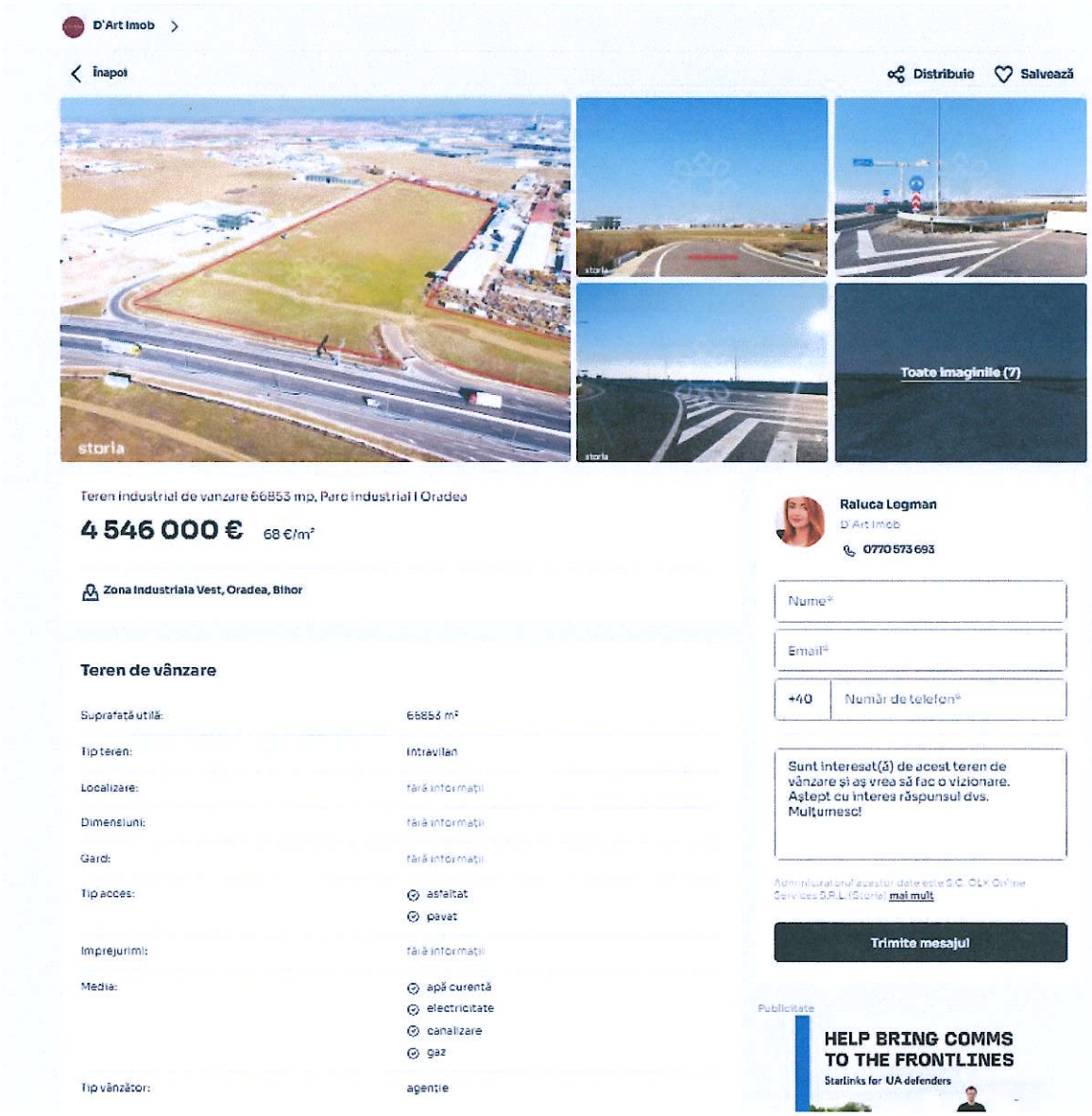
Exista posibilitatea achizitionarii unei alte parcele in suprafata de 2024 mp, destinat activitatilor comerciale, industriale, cladiri de birouri, activitati sportive, functiuni de sanatate, clinica medicala , cu dublu front stradal 14,5 ml la ambele capete. Aceste 2 parcele se pot alipi.

Pret de vanzare propus de proprietar : 139999 euro, negociabil

Agentia nu percepe comision de la cumparator!

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-oradea-bihor-v2432a-IDlVnW

Alte comparabile utilizate in cadrul analizei de piata:



Descriere

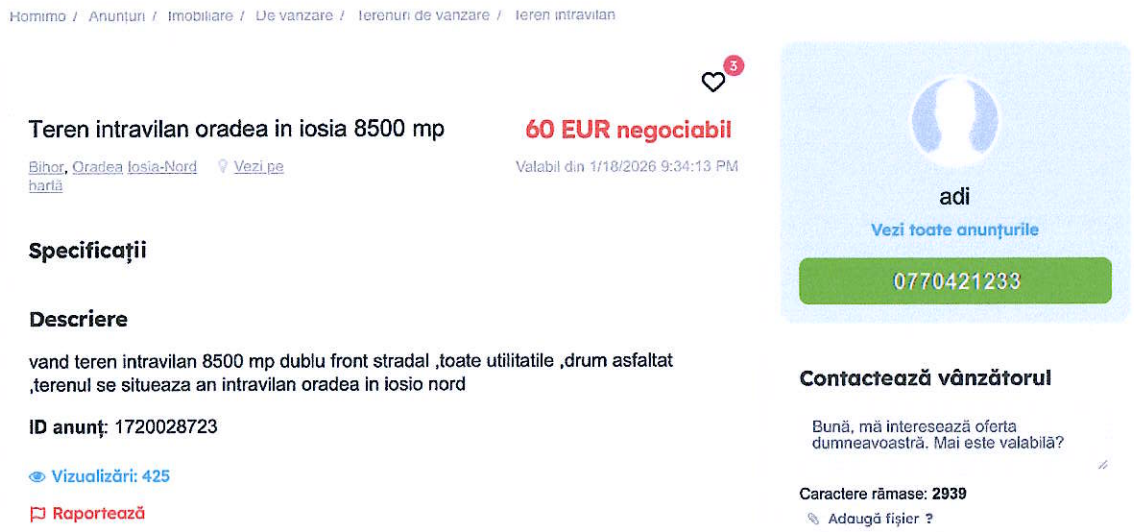
D'Art imob va ofera spre vanzare 66853 mp teren industrial amplasat intr-o zona cheie a Parcului Industrial I, zona Borsului, cu acces direct din drumul expres Oradea – A3 – Bors II.

Descriere:
terenul este format din 2 parcele alaturate care se vand in integralitate, cu acces amenajat din drumul expres si front stradal secundar de 466 ml la un drum ce urmeaza sa fie asfaltat in cursul anului 2026.
pe toata lungimea frontului secundar sunt prevazute in documentatie 4 cai de acces, permitand astfel parcelarea terenului daca se doreste.
dispune de utilitati la parcela precum : apa de la retea, canalizare, electricitate, gaz.
PUZ aprobat
Conform certificatului de urbanism, acest teren industrial este potrivit pentru contruirea unor hale de productie si depozitare, cladiri de birouri, hotel/spatii de cazare, statii carburanti, institutii de cercetare, activitati complementare profilului functional al zonei.

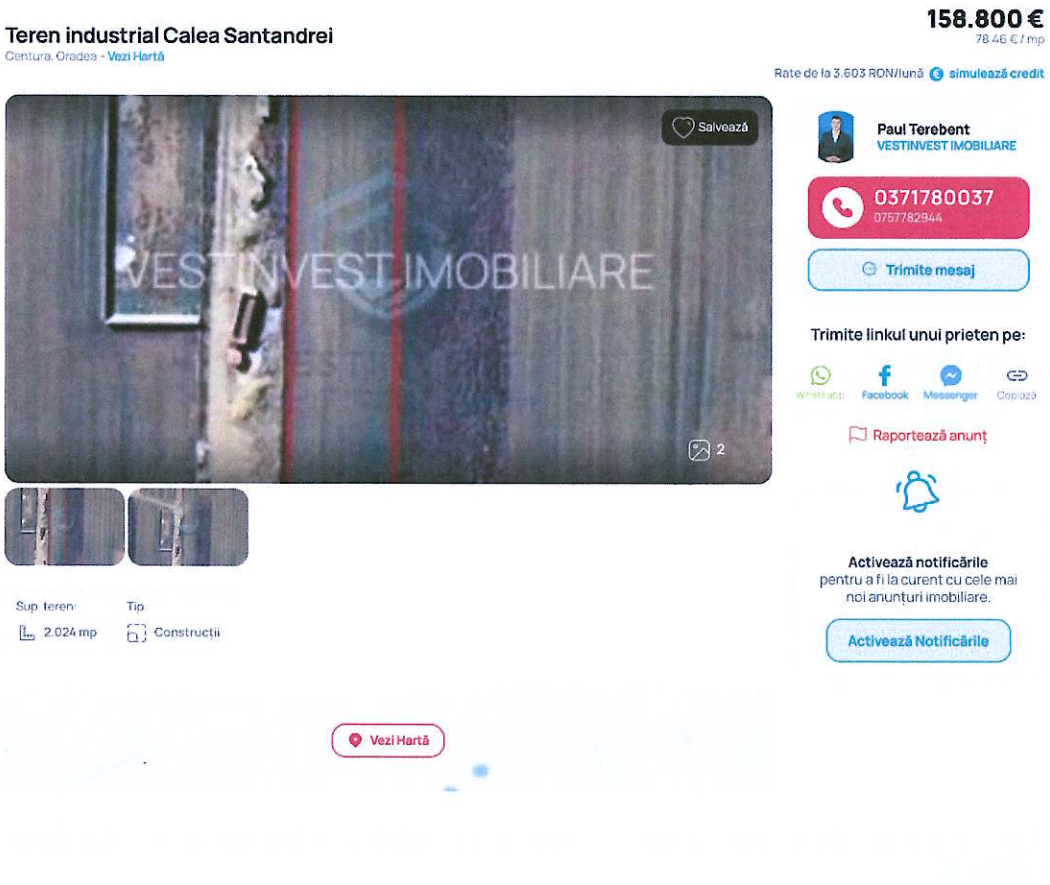
POT 60%
CUT 1.2
H max: 28 m la coama si 21 m la streasina
Regim inaltime (1-3S)+P+4E
Datorita amplasarii si accesului atat din Parcul Industrial Bors cat si din drumul expres Oradea – A3 – Bors II, acest teren imediat construibil sau parcelabil reprezinta o excelenta oportunitate de investitie.

Pretul de vanzare pentru acest teren industrial este de 4.546.000 euro.
(68€/mp)

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vanzare-66853-mp-parc-industrial-i-oradea-IDG4wW



https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-oradea-in-iosia-8500-mp/2egf1768e001797hd41ghe619f394ffe.html


Teren industrial Calea Santandrei
Centura, Oradea - Vezi Hartă
158.800 €
78.46 € / mp
Rate de la 3.603 RON/lună simulează credit
Salvează
VESTINVEST IMOBILIARE
2
Paul Terebent
VESTINVEST IMOBILIARE
0371780037
0757782944
Trimite mesaj
Trimite linkul unui prieten pe:
Facebook
Messenger
Raportează anunț
Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.
Activează Notificările
Sup. teren:
2.024 mp
Tip:
Construcții
Vezi Hartă

Descriere teren

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE:

Teren industrial situat pe strada Calea Santandrei , la 200 de m de Mega Image.

Suprafata teren: 2024 mp

Front 1: 14.5 mp

Front 2 : 14.5 mp

Terenul are dubiu front cu deschidere pe strada principala.

Utilitati: curent , asfalt

Pret:158.800 euro

Id intern: 620

Nr. de telefon: 0371780037 Apelează acum

Citește mai puțin

Detalii teren

ID anunț: XFK113041 — Actualizat în: 10 Decembrie 2025

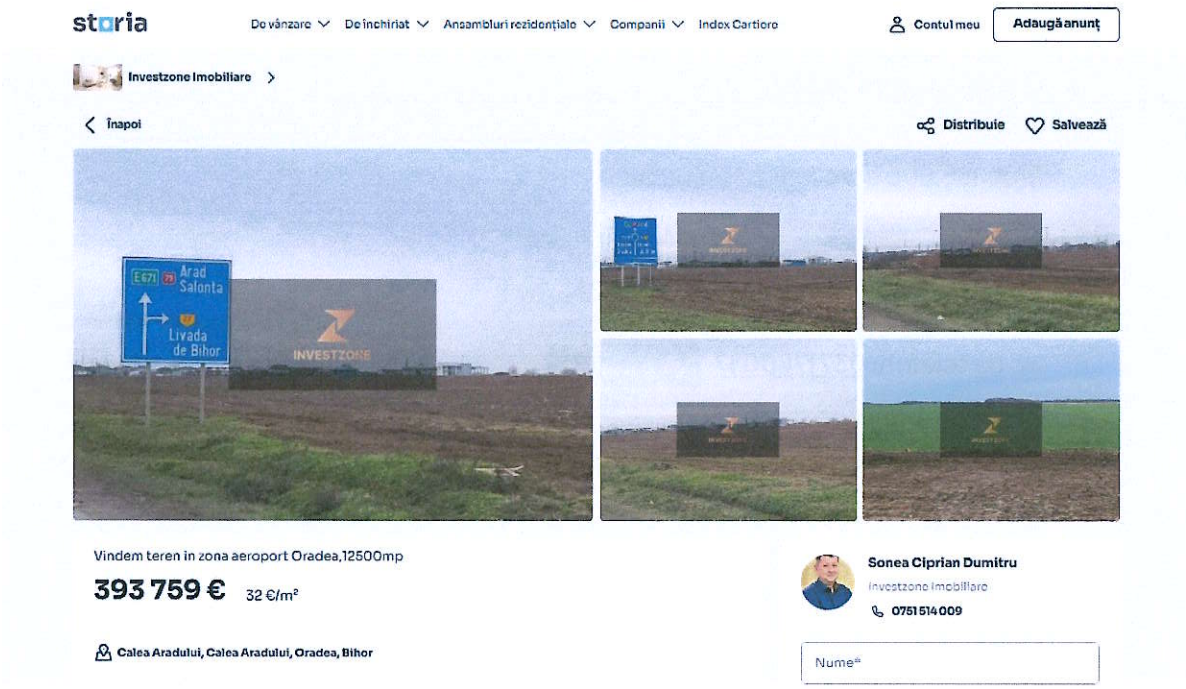
Clasificare teren: **Intravilan** — Front stradal: **14.5 m**

Nr. fronturi stradale: **2**

Utilități

Destinație	Comision
Agricol	%

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-centura-2024mp-273052037



Calea Aradului, Calea Aradului, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	12500 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	82.0 x 152.44 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ gaz ✓ electricitate ✓ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

InvestZone vinde teren in suprafata de 12500 cu posibilitate de alipire inca 12500 mp ,cu front de 40ml la DN,Oradea-Arad sau 82 ml total.
Terenul se poate parcela.
Este ideal pentru industrial,ligistic,turism,culte,medical ,sportiv conform CU.
Langa teren exista o dezvoltare sportiva(teren football).
Exista posibilitatea de achizitie pana la 50000mp.

https://www.storia.ro/ro/oferta/vindem-teren-in-zona-aeroport-oradea-12500mp-IDEOXM

TEREN INTRAVILAN | ZONA PARC INDUSTRIAL 1 | ORADEA, BH

450 000 € 38 €/m²

Universitatii. Oradea. Bihor

Cezar Stefanovici
Brucken Imobiliare
0786 171 717

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	11950 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideri 176, 67 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren industrial de vanzare, situat in intravilanul localitatii Oradea, judetul Bihor, in zona Parcului Industrial I.
Proprietatea are o suprafata totala de 11.950 mp, forma regulata, dreptunghiulara, cu dublu front stradal, cu deschideri de 176 m si 67 m, aspect care permite acces multiplu si flexibilitate in configurarea fluxului, si al dezvoltarii.
Terenul este amplasat la una dintre iesirile de pe drumul expres, respectiv la aproximativ 300 m, cu acces facil catre autostrada Transilvania, Drumul expres Arad – Oradea, centura metropolitana a municipiului, aeroport, terminalul intermodal Episcopia Bihor, transport in comun, si punctele de trecere a frontierei cu Ungaria Bors si Bors II. Pozitionarea este adecvata pentru activitati industriale, logistice si de productie, avand impact direct asupra fluxurilor de transport si distributie.
Proprietatea beneficiaza de PUZ aprobat, cu destinatie industriala, ceea ce permite demararea rapida a etapelor de proiectare si autorizare. Detalii:
- Regim de inaltime: (1-3S) + P + 4E
- POT max: 60%
- CUT max: 1.2
- Retragere fata de aliniament: 9.5m
- Retragere fata de mejdii: 5m

Utilitatile publice – apa, canalizare si energie electrica – sunt disponibile in zona, la o distanta de aproximativ 150 m fata de limita terenului. Accesul se realizeaza in prezent direct din coborarea de pe drumul expres, si pe drum de neamenajat de aproximativ 200 m. Zona este caracterizata de dezvoltari industriale existente si se afla intr-un proces continuu de extindere si modernizare a infrastructurii.
Pret propus: 450.000 €
Asadar, daca sunteti interesati de achizitia unui teren industrial cu documentatie urbanistica realizata, intr-o zona cu accesibilitate ridicata, va invitam sa ne contactati.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-parc-industrial-1-oradea-bh-IDG1KD

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	**117.497**	**7.000**	**8.500**	**2.700**
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	**Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)**		**65,0**	**60,00**	**60,0**
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,50	-6,00	-6,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**58,50**	**54,00**	**54,00**
2	**Dreptul de proprietate transmis**	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**58,50**	**54,00**	**54,00**
3	**Restrictii legale**	in conditiile Parcului cu Oradea	fara	fara	fara
	Cuantum ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		**-11,70**	**-10,80**	**-10,80**
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**46,80**	**43,20**	**43,20**
4	**Conditii (termeni) de finantare**	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**46,80**	**43,20**	**43,20**
5	**Conditii de vanzare (motivatia)**	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**46,80**	**43,20**	**43,20**
6	**Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare**	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**46,80**	**43,20**	**43,20**
7	**Conditii de piata**	Aprlie-26	Aprlie -26	Aprlie -26	Aprlie -26
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**46,80**	**43,20**	**43,20**
Ajustari specifice proprietatii					

8	**Localizarea**	Loc. Oradea, Parcul EUROBUSINESS IV Oradea, jud.Bihor	Loc. Oradea, zona drumul nou Santandrei (Corneliu Baba)	Loc. Oradea, str. Coriolan Hora	Loc. Oradea, str. Calea Santandrei la limita cu UAT Santandrei
	Cuantum ajustare %		-3%	5%	5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-1,40	2,16	2,16
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**45,40**	**45,36**	**45,36**
	Caracteristici fizice				
9	**Suprafata (mp)**	117.497	7.000	8.500	2.700
	Cuantum ajustare %		-10%	-10%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-4,54	-4,54	-6,80
10	**Topografie**	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	**Acces**	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	**Utilitati disponibile**	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
13	**Deschidere la strada**	da	da	da, dublu front	da
	Cuantum ajustare %		0%	-5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-2,27	0,00
14	**Categorie**	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial	industrial/ comercial
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
14	**Altele**	Traversta de 2 linii LEA de 110 Kv	liber	liber	liber
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,81	-6,80	-6,80
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		**34,05**	**31,75**	**31,75**
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			**-12,75**	**-4,64**	**-4,64**
Ajustare totala neta procentuala (%)			-27,3%	-10,8%	-10,8%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			**12,75**	**8,96**	**8,96**

Ajustare totala bruta procentuala (%)		27,3%	20,8%	20,8%
Numar de ajustari		3	4	3
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: B,C -32 E/mp				
VALOAREA PROPUSA				
Valoare de piata	3.759.904 €	echivalent a		19.151.823 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare**:

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restrictii legale**

S-au aplicat ajustari negative de -20% pentru toate comparabilele, deoarece acestea sunt libere, fara restrictii legale, iar proprietatea subiect are restrictia legala de a fi utilizata conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Eurobusiness IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament.

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

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

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

S-a aplicat o ajustare negativa de -3% pentru comparabila A, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai favorabila fata de proprietatatea subiect si s-au aplicat ajustari pozitive de 5% comparabilelor B si C deoarece acestea sunt situate in zone mai putin favorabile fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru comparabilele A si B si respectiv de -15% pentru comparabila C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect.

- **Topografie**

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

- **Acces**

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

- **Utilitati**
  S-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabilele B si C deoarece acestea dispun de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect;
- **Deschiderea la strada**
  S-a aplicat o ajustare negativa de -5% pentru comparabila B, deoarece aceasta dispune de dublu front stradal;
- **Categorie:**
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane de tip industrial/comercial, similar proprietatii subiect;
- **Altele:**
  S-au aplicat ajustari negative de -15% tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect este traversata de doua linii electrice (LEA) de 110 Kv.

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentaţia cadastrală

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

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 221366 Oradea

Nr. cerere	70770
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206403093

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	221366	117.497	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
70770 / 16/04/2026		
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.154, din 26/03/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA; Act Administrativ nr. documentatie cadastrală vizată sub nr. 35000, din 03/03/2026 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR.538, din 23/02/2026 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA;		
B1	Se infiinteaza cf. 221366 a imobilului cu nr. cad. 221366/Oradea ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile: -- nr.cad.214714\cf.214714; -- nr.cad.220484\cf.220484; -- nr.cad.220485\cf.220485; -- nr.cad.220664\cf.220664; -- nr.cad.220765\cf.220765;	A1
Act Administrativ nr. HCL NR.994, din 27/10/2022 emis de Consiliul Local al Municipiului Oradea;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 214714 a imobilului cu numarul cadastral 214714 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 214375 inscris in cartea funciara 214375;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 214714/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 150957 din 23/11/2022;	
Act Notarial nr. 4190, din 05/09/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 220484 a imobilului cu numarul cadastral 220484 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 217392 inscris in cartea funciara 217392;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220484/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 130915 din 05/09/2025;	
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.228, din 28/03/2024 emis de PMO; Act Administrativ nr. PAD vizat sub nr. 26066, din 27/02/2024 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR.270, din 26/01/2024 emis de PMO; Act Administrativ nr. PAD vizat sub nr. 26066, din 27/02/2024 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR.270, din 26/01/2024 emis de PMO;		
B5	Se infiinteaza cartea funciara 217392 a imobilului cu numarul cadastral 217392 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 216926 inscris in cartea funciara 216926;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220484/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 130915 din 05/09/2025; pozitie transcrisa din CF 217392/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 49975 din 11/04/2024.	
Act Notarial nr. 4190, din 05/09/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B7	Se infiinteaza cartea funciara 220485 a imobilului cu numarul cadastral 220485 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 217392 inscris in cartea funciara 217392;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220485/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 130915 din 05/09/2025;	
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.228, din 28/03/2024 emis de PMO; Act Administrativ nr. PAD vizat sub nr. 26066, din 27/02/2024 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR.270, din 26/01/2024 emis de PMO; Act Administrativ nr. PAD vizat sub nr. 26066, din 27/02/2024 emis de OCPI BIHOR; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR.270, din 26/01/2024 emis de PMO;		

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018 *Pagina 1 din 4*

Extrase pentru informare sunt disponibile la adresa epay.ancpi.ro Format versiune 3.1

Carte Funciară Nr. 221366 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	Se infiinteaza cartea funciara 217392 a imobilului cu numarul cadastral 217392 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 216926 inscris in cartea funciara 216926;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220485/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 130915 din 05/09/2025; pozitie transcrisa din CF 217392/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 49975 din 11/04/2024.	
Act Notarial nr. Act de dezlipire aut 4675, din 06/10/2025 emis de NP Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B10	Se infiinteaza cartea funciara 220664 a imobilului cu numarul cadastral 220664 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 220162 inscris in cartea funciara 220162.	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220664/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 148412 din 06/10/2025;	
Act Normativ nr. HOTARARE NR.440, din 26/06/2025 emis de CLMO; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR.2526, din 25/06/2025 emis de PMO; Act Notarial nr. DECLARATIE AUT NR.722, din 18/07/2025 emis de MADUTA MIHAI;		
B11	Se infiinteaza cartea funciara 220162 a imobilului cu numarul cadastral 220162 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 168361 inscris in cartea funciara 168361;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220664/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 148412 din 06/10/2025; pozitie transcrisa din CF 220162/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 197794 din 22/07/2025;	
Act Notarial nr. 4920, din 20/10/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B13	Se infiinteaza cartea funciara 220765 a imobilului cu numarul cadastral 220765 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 220675 inscris in cartea funciara 220675;	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220765/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 157098 din 21/10/2025;	
Act Administrativ nr. HCL 509_25, din 31/07/2025 emis de CLMO; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Fisa imobilului, din 12/09/2025 emis de Costea Sergiu Flaviu; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 12/09/2025 emis de Costea Sergiu Flaviu; Act Administrativ nr. Adeverinta de suprafata nr. 8015, din 22/07/2025 emis de OCPI BIHOR; Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc cad 35, din 12/09/2025 emis de Costea Sergiu Flaviu; Act Administrativ nr. Plan de incadrare in tarla nr. 256353, din 12/09/2025 emis de PMO;		
B14	Imobilul de sub A1 se constituie din parcela nr.2920, parcela nr.2921, parcela nr.2918, parcela nr.2924, parcela nr.2925 și supr. de 106 mp din parcela nr.2919, conform registrului F11, anul 1988, scara 1: 10000, Oradea	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220765/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 157098 din 21/10/2025; pozitie transcrisa din CF 220675/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 135544 din 15/09/2025;	
B15	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220765/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 157098 din 21/10/2025; pozitie transcrisa din CF 220675/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 135544 din 15/09/2025;	
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.154, din 26/03/2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA;		
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată	

C. Partea III. SARCINI .

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

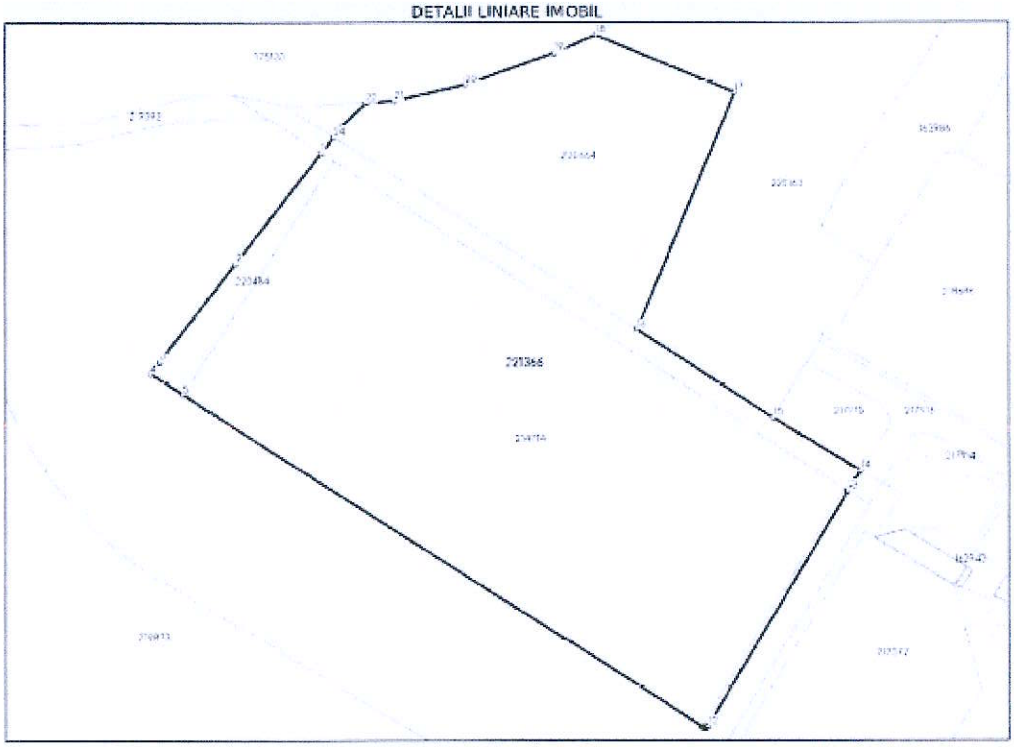
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
221366	117.497	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	83.062	-	-	-	Teren intravilan neimprejmuit
2	arabil	DA	28.373	-	2912, 2916, 2917 ORADEA	-	
3	neproductiv	DA	6.062	-	2920,2921,2918,2924,2925,2919	-	Teren intravilan neimprejmuit.

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	95.306
3	4	9.945

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	85.31
4	5	26.019

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extras pentru uz personal de pe portalul eTerra3 ANCPI

Carte Funciară Nr. 221366 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
5	6	419.519
7	8	1.0
9	10	0.995
11	12	0.093
13	14	16.621
15	16	110.708
17	18	102.808
19	20	63.944
21	22	19.239
23	24	8.651

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
6	7	0.505
8	9	1.0
10	11	0.949
12	13	187.480
14	15	69.809
16	17	175.822
18	19	29.745
20	21	49.87
22	23	23.301
24	1	13.778

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

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

Data soluționării,
22-04-2026
Data eliberării,
__/__/____

27. APR. 2026

Asistent Registrator,

Referent,

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Incheiere Nr. 70770 / 16-04-2026

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

Dosarul nr. 70770 / 16-04-2026

INCHEIERE Nr. 70770

Registrator: VASILE EMANOIL COSTAN
Asistent: ALINA MARTA PRICHICI

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ORADEA privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HOTARARE NR.154/26-03-2026 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA;
-Act Administrativ nr.CERTIFICAT DE URBANISM NR.538/23-02-2026 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA;
-Act Administrativ nr.documentație cadastrală vizată sub nr. 35000/03-03-2026 emis de OCPI Bihor;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 220485, inscris in cartea funciara 220485 UAT Oradea avand proprietarii: MUNICIPIUL ORADEA in cota de 1/1 de sub B.3;
- imobilul cu nr. cadastral 220664, inscris in cartea funciara 220664 UAT Oradea avand proprietarii: MUNICIPIUL ORADEA in cota de 1/1 de sub B.3;
- imobilul cu nr. cadastral 220765, inscris in cartea funciara 220765 UAT Oradea avand proprietarii: MUNICIPIUL ORADEA in cota de 1/1 de sub B.4;
- imobilul cu nr. cadastral 214714, inscris in cartea funciara 214714 UAT Oradea avand proprietarii: MUNICIPIUL ORADEA in cota de 1/1 de sub B.2;
- imobilul cu nr. cadastral 220484, inscris in cartea funciara 220484 UAT Oradea avand proprietarii: MUNICIPIUL ORADEA in cota de 1/1 de sub B.3;
- Se radiaza notarea receptiei alipirii ca urmare a inscrierii actului de alipire in CF cu nr.220484! asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 220484 UAT Oradea;
- Se sisteaza cartea funciara 220484 a imobilului cu numarul cadastral 220484/Oradea ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 221366/Oradea asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 220484 UAT Oradea;
- Se radiaza notarea receptiei alipirii ca urmare a inscrierii actului de alipire in CF cu nr.220485! asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 220485 UAT Oradea;
- Se sisteaza cartea funciara 220765 a imobilului cu numarul cadastral 220765/Oradea ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 221366/Oradea asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 220765 UAT Oradea;
- Se infiinteaza cf. 221366 a imobilului cu nr. cad. 221366/Oradea ca urmare a alipirii urmatoarelor 5 imobile:
-- nr.cad.214714\cf.214714;
-- nr.cad.220484\cf.220484;
-- nr.cad.220485\cf.220485;
-- nr.cad.220664\cf.220664;
-- nr.cad.220765\cf.220765;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 221366 UAT Oradea;
- Se sisteaza cartea funciara 214714 a imobilului cu numarul cadastral 214714/Oradea ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 221366/Oradea asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 214714 UAT Oradea;

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

Incheiere Nr. 70770 / 16-04-2026

- Se radiaza notarea receptiei alipirii ca urmare a inscrierii actului de alipire in CF cu nr.220664! asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 220664 UAT Oradea;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată, sub B.17 din cartea funciara 221366 UAT Oradea;
- Se radiaza notarea receptiei alipirii ca urmare a inscrierii actului de alipire in CF cu nr.214714! asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 214714 UAT Oradea;
- Se sisteaza cartea funciara 220485 a imobilului cu numarul cadastral 220485/Oradea ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 221366/Oradea asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 220485 UAT Oradea;
- Se sisteaza cartea funciara 220664 a imobilului cu numarul cadastral 220664/Oradea ca urmare a alipirii acestuia in imobilul 221366/Oradea asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 220664 UAT Oradea;
- Se radiaza notarea receptiei alipirii ca urmare a inscrierii actului de alipire in CF cu nr.220765! asupra A.1 sub B.7 din cartea funciara 220765 UAT Oradea;

Prezenta se va comunica părţilor:
MUNICIPIUL ORADEA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Oradea, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării, 22-04-2026

Registrator, [redacted]

Asistent Registrator, [redacted]

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

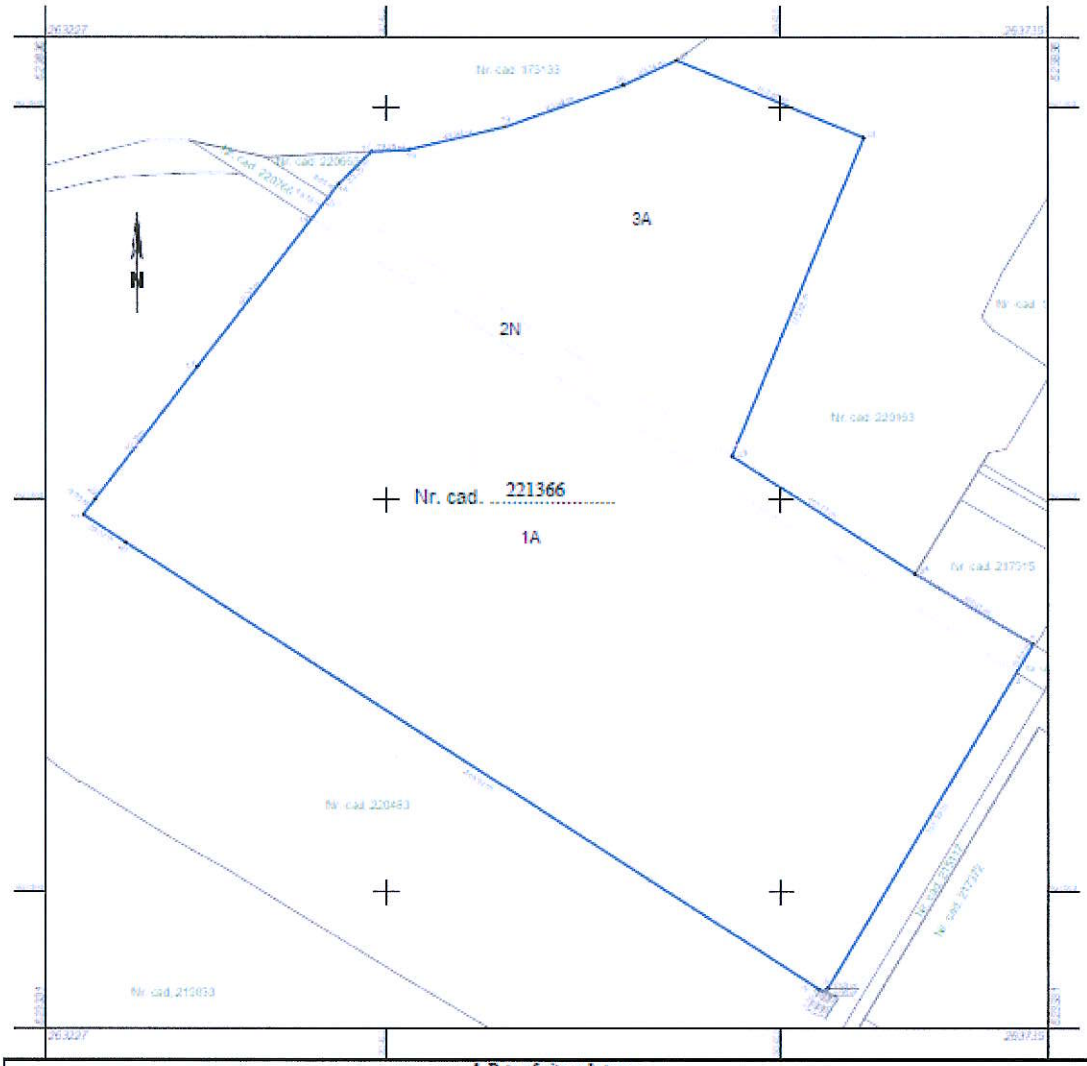
**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI*

ANEXA NR. 16

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
221366	117.497 mp	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Oradea



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	83.062	Teren intravilan, neimprejmuit.
2	N	6.062	Teren intravilan, neimprejmuit
3	A	28.373	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		117.497	-

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
Total			

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 117.497 mp
Suprafaţa din act = 117.497 mp

Executant: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S. A.,
Aut. RO-B-J, Nr. 3317
prin Teusdea Maria Madalina, Aut. RO-B-F, Nr. 3217
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnătura
MARIA-MADALINA TEUSDEA Digitally signed by MARIA-MADALINA TEUSDEA Data: 26.01.2026 Data: 2026.03.02 15:03:41 +02'00'

Inspector
Confirm atribuirea numarului cadastral şi introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru şi carte funciară
Semnătura
Liviu-Ionel Pert Digitally signed by Liviu-Ionel Pert Date: 2026.03.05 16:03:20 +02'00'

PARC INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV ORADEA
EXTINDERE PARC INDUSTRIAL EUROBUSINESS IV ORADEA
CF 221366
St=117.497 m²
LEA 110 KV
To Oradea
Beneficiar:
Municipiul Oradea
Proiectant:
Faza
Planșa
Data: APRILIE 2020

ANCPI

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

Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel: 0259401305

Nr.cerere	35000
Ziua	03
Luna	03
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 221366 / UAT Oradea

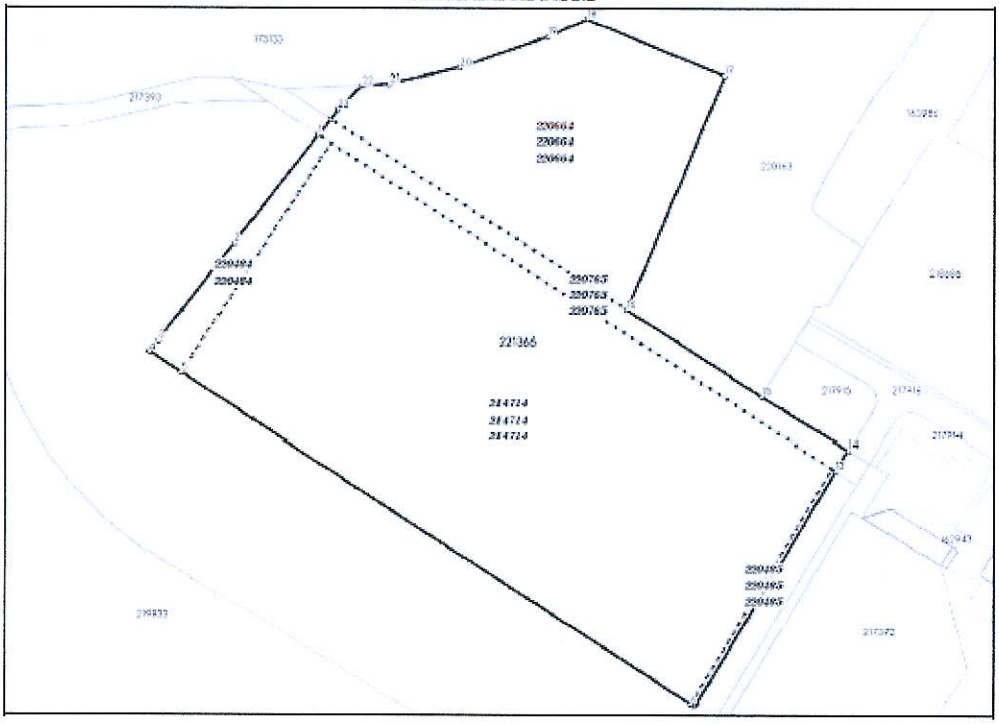
TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Comuna/Oraş/Municipiu: Oradea

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
221366	117497	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 221366 / UAT Oradea

Incadrare in zonă
scara 1:5000

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 221366 / UAT Oradea

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	83.062			Teren intravilan neimprejmuit
2	arabil	DA	28.373		2912, 2916, 2917 ORADEA	
3	neproductiv	DA	6.062		2920,2921,2918 ,2924,2925,2919	Teren intravilan neimprejmuit.
	TOTAL:		117.497			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are in componenţă construcţii					

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	95.306	2	3	85.31
3	4	9.945	4	5	26.019
5	6	419.519	6	7	0.505
7	8	1.0	8	9	1.0
9	10	0.995	10	11	0.949
11	12	0.093	12	13	187.488
13	14	16.621	14	15	69.809
15	16	110.708	16	17	175.822
17	18	102.808	18	19	29.745
19	20	63.944	20	21	49.87
21	22	19.239	22	23	23.301
23	24	8.651	24	1	13.778

xx Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
xxx Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil există inregistrate următoarele documentaţii cadastrale neînscrise in cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	35000	03.03.2026	12.03.2026	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluţionării cererii nr. 35000 inregistrată la data de 03.03.2026, s-a propus inscrierea imobilului in urma alipirii urmatoarelor imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	214714	79028	Loc. Oradea, Jud. Bihor
2	220484	3446	Loc. Oradea, Jud. Bihor
3	220485	588	Loc. Oradea, Jud. Bihor
4	220664	28373	Loc. Oradea, Jud. Bihor
5	220765	6062	Loc. Oradea, Jud. Bihor

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 05-03-2026
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Liviu Ionel Pert

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

ANEXA nr. 5: Localizare

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
INTRARE/IEȘIRE Nr. 583
Ziua 29 Luna 04 Anul 26

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, jud. Bihor.

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

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform ofertei SICAP.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta terenul intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat;
- Cursul BNR este: 1 EURO – 5,0937 LEI, valabil la data de 28.04.2026.
- Data evaluarii: 28.04.2026.
- Data inspectiei: 28.04.2026.
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2025.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata neafectata de TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform indicatiilor ADLO in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV Oradea, respectand conditiile impuse prin regulament a terenului intravilan in suprafata de 117.497 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 221366 Oradea cu nr.cad. 221366 din proprietatea Municipiului Oradea, situata in Mun. Oradea, in incinta Parcului Industrial EUROBUSINESS IV ORADEA, jud. Bihor, la

3.759.904 EURO echivalent a 19.151.823 LEI

Cursul BNR este: **1 EURO –5,0937 LEI**, din data de **28.04.2026**.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA NU ESTE AFECTATA DE T.V.A.

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