



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în ședința extraordinară din 28 mai 2026

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în ședința extraordinară din 28 mai 2026;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 277256 din data de 26.05.2026;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 277257 din data 26.05.2026, întocmit de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestiune și Datorie Publică privind aprobarea proiectului menționat mai sus;

Prin proiect se propune mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 28 mai 2026 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 29 mai 2026 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr. 722 din 26.05.2026;

Ținând cont de prevederile: Legii 31/1990 privind societățile,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

Art.1. Se apropă mandatarea reprezentanților Municipiului Oradea și ai societății Administrația Domeniului Public S.A. în Adunarea Generală a Acționarilor societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. de a vota „pentru” în cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 28 mai 2026 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 29 mai 2026 (a doua convocare), ora 12.30, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre.

Art. 2. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Economice și Societății Agenția de Dezvoltare Locală SA.

Art. 3. Prezenta Hotărâre se comunică cu :

- Primarul Municipiului Oradea;
- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Direcția Economică;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Economice;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Economice;
- UAT Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, prin grija Direcției Economice;
- Societatea Administrația Domeniului Public S.A., prin grija Direcției Economice;
- Societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. prin grija Direcției Economice
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea

PREȘED
Baraba

Oradea, 28 mai 2026
Nr. 305

Hotărârea a fost adoptată cu 21 de voturi „pentru”, 4 voturi „abținere”
o neparticipare la vot

U

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

NR.722/26.05.2026

Către: **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA**
Direcția Economică

În atenția: **Domnului EDUARD FLOREA – Director executiv**

Subiectul: **Acordarea mandatării mandatului special al reprezentanților acționarilor în**
Adunarea Generală a Acționarilor AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ
ORADEA S.A.

Având în vedere prevederile O.U.G. nr.109/2011 *privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice,*

Luând în considerare prevederile Legii nr.186/2013 *privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale,*

În temeiul dispozițiilor Legii nr.31/1990 *a societăților* și al prevederilor cuprinse în Actul Constitutiv al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,

Luând în considerare Decizia nr.51/26.05.2026 a Consiliului de Administrație al ADLO S.A.

Prin prezenta, vă rugăm să supuneți aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea, în cadrul ședinței din data de **28.05.2026, următorul PUNCT:**

Aprobarea mandatării reprezentanților Acționarului Majoritar MUNICIPIUL ORADEA și a reprezentantului Acționarului Minoritar Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. în Adunarea Generală a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ca în ședința Adunării Generale EXTRAORDINARE a Acționarilor convocată pentru data de 28.05.2026 ora 15,30 (prima convocare), respectiv pentru data de 29.05.2026 ora 12,30 (a doua convocare), să voteze "PENTRU":

1) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA: teren în suprafață de 50.401 m.p., identificat cu număr cadastral 220963, înscris în C.F. nr. 220963 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 23,09 EURO/mp, fără TVA.

(2) Aprobarea rezultatelor Negocierii Directe din data de 22.05.2026, ora 10:00, privind Parcela cu NR.CAD 220963 (50.401 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, conform anexei reprezentate de Minuta Negocierii nr.704/22.05.2026.

(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 50.401 m.p., identificat cu nr.cadastral 220963, înscris în CF Nr. 220963 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

(4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 50.401 m.p., la prețul de 25,4 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 220963, înscris în CF Nr. 220963 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, care este de 1.280.185,4 Euro (unmiliondouă sute optzeci mii sută optzeci și cincimi virgulă patru Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate

anuale, în cuantum de 51.207,42 Euro/an
(cincizecișunuimidouășaptevirgulăpatruzecișidoiEuro/an), fără TVA.

(5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 50.401 m.p. de sub nr. cadastral 220963, înscris în C.F. nr. 220963 – Oradea, conform *Anexei nr.2*.

(6) Aprobarea conținutului *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., conform *Anexei nr.3*.

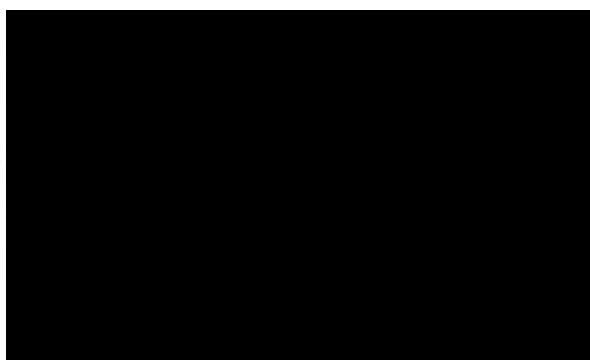
(7) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe*, conform *Anexelor nr.2 – nr.3*.

(8) Mandatarea Directorului General al Societății/Directorului General Provizoriu al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, raportat la terenul în suprafață totală de 50.401 m.p. de sub nr. cadastral 220963, înscris în C.F. nr. 220963 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr.2 – nr.3*.

2) Diverse.

3) Împuternicirea Consiliului de Administrație și a Directorului General sau a directorului general al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităților legale necesare înregistrării, publicării și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.

Cu mulțumiri,



NR.718/26.05.2026

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

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor,
România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J2008002814054,
Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055
Capital social subscris și vărsat de **40.337.130 Lei**

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

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., cu sediul social în Oradea, Piața Rahovei, nr.1, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5/2814/2008, Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055 (**Societatea**),

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

Având în vedere Hotărârea nr.778/23.10.2014 și Hotărârea nr.847/29.10.2020 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, Hotărârea nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A., Hotărârea Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022 și Hotărârea Consiliului Județean Bihor Nr.289/21.11.2024,

Ținând cont de Decizia nr.51/26.05.2026 adoptată de către Consiliul de Administrație,

Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acționarilor Societății (**AGEA**) pentru data de **28.05.2026 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1**, cod poștal 410202, Județul Bihor, România, conform **art.113** din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.04.2026 (data de referință) pot participa la AGEA și sunt îndreptățiți să voteze în cadrul AGEA.

Ordinea de zi a ședinței EXTRAORDINARE a Adunării Generale a Acționarilor este

următoarea:

I. 1) (1) Aprobarea și însușirea Raportului de evaluare a terenului întocmit de către evaluatorul autorizat A.N.E.V.A.R., dl Popa Liviu George, pentru stabilirea valorii de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA: teren în suprafață de 50.401 m.p., identificat cu număr cadastral 220963, înscris în C.F. nr. 220963 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 23,09 EURO/mp, fără TVA.

(2) Aprobarea rezultatelor Negocierii Directe din data de 22.05.2026, ora 10:00, privind Parcela cu NR.CAD 220963 (50.401 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, conform anexei reprezentate de Minuta Negocierii nr.704/22.05.2026.

(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 50.401 m.p., identificat cu nr.cadastral 220963, înscris în CF Nr. 220963 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, în favoarea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

(4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 50.401 m.p., la prețul de 25,4 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 220963, înscris în CF Nr. 220963 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, care este de 1.280.185,4 Euro (unmiliondouă sute optzeci mii optzeci și cincimi virgulă patru Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 51.207,42 Euro/an (cincizeci și un mii două sute șapte virgulă patruzeci și doi Euro/an), fără TVA.

(5) Aprobarea conținutului contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în favoarea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 50.401 m.p. de sub nr. cadastral 220963, înscris în C.F. nr. 220963 – Oradea, conform *Anexei nr.2*.

(6) Aprobarea conținutului *Contractului de administrare și de prestări servicii conexe* care se va încheia între Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., conform *Anexei nr.3*.

(7) Aprobarea încheierii de către părțile implicate a *Contractului de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și a Contractului de administrare și de prestări servicii conexe*, conform *Anexelor nr.2 – nr.3*.

(8) Mandatarea Directorului General al Societății/Directorului General Provizoriu al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., pentru ca în numele și pe seama Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., în calitate de Proprietar/Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, raportat la terenul în suprafață totală de 50.401 m.p. de sub nr. cadastral 220963, înscris în C.F. nr. 220963 – Oradea, să semneze Contractul de vânzare – cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, conform *Anexelor nr.2 – nr.3*.

2) Diverse.

3) Împuternicirea Consiliului de Administrație și a Directorului General sau a directorului general al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. în vederea efectuării tuturor formalităților legale necesare înregistrării, publicării și aducerii la îndeplinire a hotărârilor adoptate de Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor.

II. Unul sau mai mulți acționari care dețin, individual sau împreună, cel puțin 5% din capitalul social,

înregistrați la data de referință, au dreptul să introducă puncte pe ordinea de zi a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor (fiecare punct nou va fi însoțit de o justificare), în termen de cel mult 15 zile de la data transmiterii prezentei convocări.

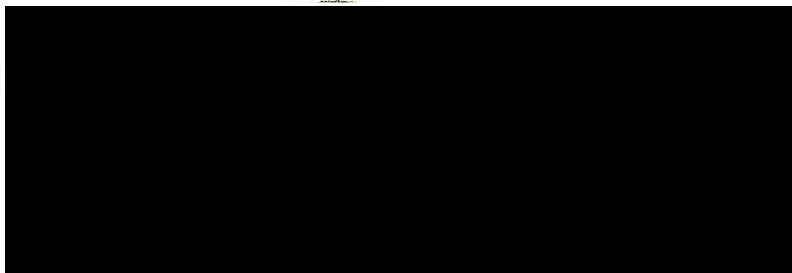
Acest drept va fi exercitat numai în scris și numai dacă reprezentantul/reprezentanții acționarului sau ai acționarilor a/au primit expres mandat în sensul introducerii noului/noilor punct/puncte și al adoptării acestora în ședința Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor.

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

IV. În cazul în care ședința AGEA *nu* se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (*Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de **29.05.2026 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1**, cod poștal 410202, Județul Bihor, România.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Prin Președinte dl Cl



NR.719/26.05.2026

Către: MUNICIPIUL ORADEA
Piața Unirii nr.1, Oradea, Cod Poștal 410100
Telefon 0259/437.544
E-mail primarie@oradea.ro

În atenția : CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **28.05.2026, ora 15,30**, **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său **BARA CIPRIAN**, cu respectarea dispozițiilor **art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților**, ale prevederilor **art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății**, ale **Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea**, ale **Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A.**, ale **Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022 și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.289/21.11.2024, CONVOACĂ ȘEDINȚA EXTRAORDINARĂ a Adunării Generale a Acționarilor** având Ordinea de zi anexată prezentei

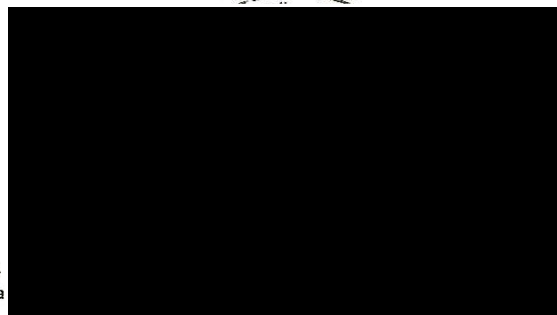
Precizăm că **ședința convocată va avea loc la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1**, conform **art.113 din Legea nr.31/1990** privind societățile și dispozițiilor cuprinse la **art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății**.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de **01 APRILIE 2026** (data de referință) pot participa la **ședința extraordinară a Adunării Generale a Acționarilor** fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acesteia.

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

În cazul în care prima Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (Cvorum si drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, se convoacă a doua ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 29.05.2026 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1.

Cu stimă,



NR.720/26.05.2026

Către: Societatea ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A.
Str. Gheorghe Dima nr.5, Oradea, Cod Poștal 410033
Telefon 0259/440.438
E-mail secretariat@adporadea.ro

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **28.05.2026, ora 15,30, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său **BARA CIPRIAN**, cu respectarea dispozițiilor **art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților**, ale prevederilor **art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății**, ale **Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea**, ale **Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A.**, ale **Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022 și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.289/21.11.2024, CONVOACĂ ȘEDINȚA EXTRAORDINARĂ a Adunării Generale a Acționarilor** având Ordinea de zi anexată prezentei.

Precizăm că **ședința convocată va avea loc la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1,** conform **art.113** din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de **01 APRILIE 2026** (data de referință) pot participa la **ședința extraordinară a Adunării Generale a Acționarilor** fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acesteia.

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

În cazul în care prima Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (*Cvorum si drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor*) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, se convoacă a doua ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de **29.05.2026** cu începere de la ora **12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1.**

Cu stimă,

Pr

ție

NR.721/26.05.2026

Către: JUDEȚUL BIHOR
Parc Traian, nr.5, Oradea, Cod Poștal 410033
Telefon 0259/410.181
E-mail registratura@cjbihor.ro

În atenția : CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de 28.05.2026, ora 15,30, **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său **BARA CIPRIAN**, cu respectarea dispozițiilor **art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților**, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale **Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea**, ale **Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A.**, ale **Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022 și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.289/21.11.2024, CONVOACĂ ȘEDINȚA EXTRAORDINARĂ a Adunării Generale a Acționarilor** având Ordinea de zi anexată prezentei

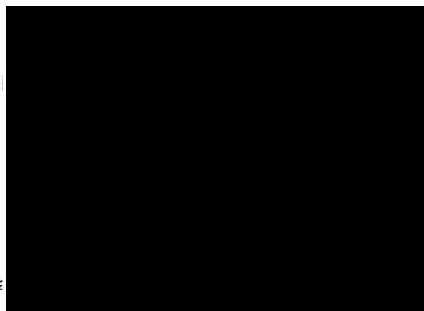
Precizăm că ședința convocată va avea loc la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1, conform **art.113** din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de **01 APRILIE 2026** (data de referință) pot participa la ședința *extraordinară* a Adunării Generale a Acționarilor fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acesteia.

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

În cazul în care prima Adunarea Generală Extraordinară a Acționarilor nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, se convoacă a doua ședință a Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor pentru data de 29.05.2026 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, Piața Rahovei, Nr.1.

Cu stimă,



MINUTA încheiată astăzi, 22.05.2026, ora 10:00, cu prilejul negocierii directe desfășurate între
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și
Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.

Membrii Comisiei formate din doamna Vlad Simona, domnul Popescu Cristian și doamna Suciu Teodora - Stela s-au întâlnit astăzi, 22.05.2026, ora 10:00, cu mandatarii Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. — doamna Enescu Andreea, conform actelor de împuternicire anexate prezentei.
Convocarea Comisiei a fost realizată prin Adresa nr.672/18.05.2026, în baza scrisorilor de intenție depuse de societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. la sediul nostru, înregistrate cu nr.757/31.05.2024, nr.758/31.05.2024 și Actul Adițional Nr.2 înregistrat cu Nr.533/20.04.2026., din care rezultă interesul ferm din partea Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. de a realiza în Parcul Industrial EUROBUSINESS II o nouă investiție în valoare de cel puțin 10.960.033 EURO.

Având în vedere cele expuse mai sus, au fost abordate și discutate următoarele aspecte:

I. Referitor la investiția pe care Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. propune să o realizeze pe parcela de teren din Parcul Industrial EUROBUSINESS II (situată în Oradea, Strada Thomas Alva Edison și aflat în proprietatea ADLO S.A.).

Mandatarul Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., doamna Enescu Andreea, a prezentat în detaliu Proiectul pe care viitorul rezident urmează să-l realizeze în Parcul Industrial Eurobusiness II și care constă în construirea a două clădiri în suprafață totală de aproximativ 17.273 m.p. constând în hale de depozitare/birouri.

Suprafața totală de teren pe care Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. își va dezvolta Proiectul este de 50.401 m.p., identificat cu nr. cad. 220963 Oradea.

Valoarea totală a investiției asumate este de 10.960.033 EURO (zece mii nouă sute șaisăzeci și trei mii Euro, fără T.V.A.).

Numărul locurilor de muncă care vor fi create în urma finalizării investiției în Parcul Industrial EUROBUSINESS II va fi de minimum 5 locuri de muncă ce vor fi realizate etapizat direct până la 31.12.2031 de către Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., alternativ până la livrarea investițiilor asumate, Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. va pune la dispoziția Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., numărul de angajați contractați de chiriașii clădirilor (în acest sens Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., va prezenta extrase din contractele de închiriere ce menționează obligația chiriașilor de a menține un număr minim de angajați pe toată durata locațiunilor, precum și extrase din REGES, pentru certificarea numărului de angajați activi).

Derularea investiției se va desfășura etapizat. Rezidentul se va încadra în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 2 (doi) ani de la data semnării contractului de vânzare cu plata pretului în rate și rezerva proprietății al cărui obiect va consta în terenul în suprafață totală de 50.401 m.p..

În schimbul transferului dreptului de proprietate asupra terenului antereferit în rate și constituirii dreptului de suprafață necesar construirii pe terenul, Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. avansează prețul minim în valoare de 23,2 Euro/m.p./25 ani, respectiv de 0,928 Euro/m.p./an.

Societatea CTPARK SOUTH ORADEA S.R.L. nu are drept să constituie vreun drept de ipotecă imobiliară asupra dreptului de suprafață, conform art. 2379 (1) lit. d) Cod Civil, fără acordul prealabil scris al Vanzătorului Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Membrii Comisiei precizează că, în cazul altor rezidenți care au negociat pentru parcele aflate în proprietatea ADLO S.A., prețul oferit a fost peste cel minim (cu titlu exemplificativ 25,4 Euro).

În schimbul transferul dreptului de proprietate asupra terenului antereferit și constituirii dreptului de suprafață, Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. avansează prețul în valoare de 25,4 Euro/m.p./25 ani, respectiv de 1,016 Euro/m.p./an, preț acceptat în final de către Comisia de negociere.

Adițional, Societatea va achita taxa de administrare pentru a utiliza infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS II în cuantum de 0,5 Euro/m.p./an.

După realizarea a 100% din valoarea investiției asumate, Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. va avea posibilitatea de a achita anticipat ratele din prețul vânzării terenului și dobândi dreptul de proprietate asupra acestuia mai devreme de expirarea termenului de 25 de ani.

Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate și recepționate de către Societatea CTPark ORADEA SOUTH S.R.L. destinate pentru desfășurarea activității pentru care este autorizată (conform planului de situație anexat), fiind exceptate în mod expres platformele betonate (cu excepția docurilor de andocare și a platformelor pentru trafic greu).

Realizarea în proporție de 100% din valoarea investiției asumate este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante. Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuielile rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul va avea dreptul de a achita anticipat prețul vânzării terenului și dobândi astfel proprietatea asupra acestuia. ADLO SA în calitate de proprietar va menține rezerva proprietății până când societatea va face dovada finalizării în proporție de 100% a investiției și a angajării personalului asumat.

II. Relativ la proiectele de contracte (contract de administrare și de prestări servicii conexe și contract de vânzare cu plata prețului vânzării în rate și rezerva proprietății, care include și constituirea dreptului de suprafață) care vor fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Pe toată durata contractului, Societatea ADLO S.A. beneficiază de dreptul de preempțiune raportat la construcția finalizată, drept care se va extinde și asupra terenului în momentul dobândirii dreptului de proprietate deplin după îndeplinirea angajamentelor.

Având în vedere prevederile Regulamentului de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II și Hotărârii AGA a societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. nr.21/31.08.2017,

Ținând cont de prerogativele Consiliului Local al Municipiului Oradea,

Proiectele de contracte vor fi întocmite de către Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., vor include termenii și condițiile propuse prin prezenta Minută și a angajamentelor ferme asumate de Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. vor fi supuse aprobării Adunării Generale a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

De asemenea, vor fi supuse aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea rezultatele negocierilor de astăzi (inclusiv prezenta Minută), urmând ca semnarea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și a Contractului de vânzare cu plata prețului vânzării în rate și rezerva proprietății să aibă loc numai după aprobarea de către Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. a rezultatelor negocierii directe de astăzi, a conținutului contractelor și a încheierii acestora, în baza propunerilor înaintate de Consiliul de Administrație și cu respectarea prevederilor cuprinse în Legea nr. 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial EUROBUSINESS II și în Actul Constitutiv al Societății-Administrator.

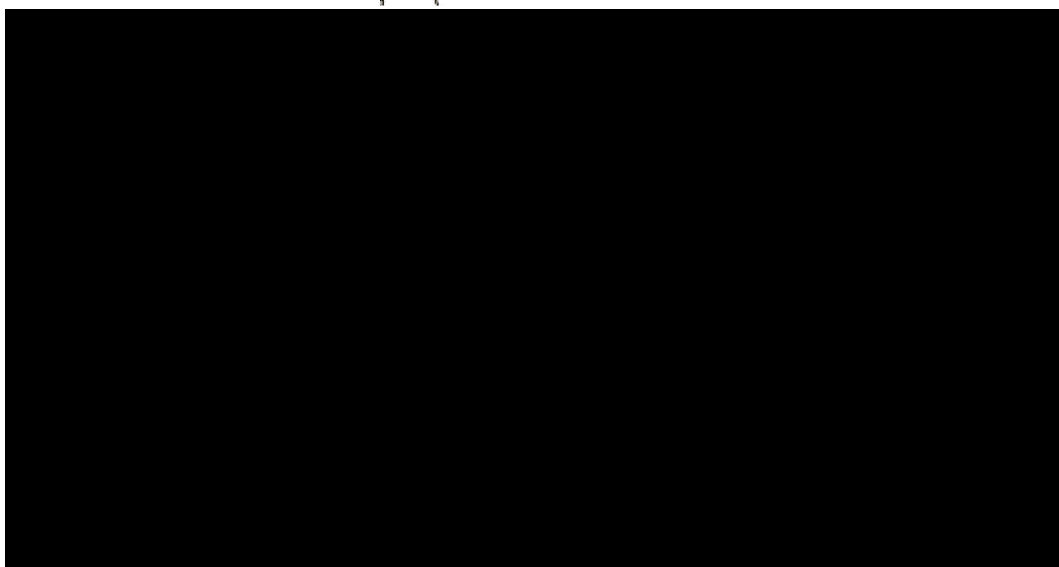
III. Referitor la acordarea facilităților fiscale aplicabile parcurilor industriale

Comisia îl informează pe mandatarul Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. pe durata desfășurării în Parcul Industrial Eurobusiness II a activităților pentru care Societatea este autorizată și care se încadrează în profilul de activitate al parcurilor industriale, viitorul rezident are dreptul de a beneficia, din partea furnizorului legal de ajutor, de scutire la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, conform reglementărilor legale în vigoare privind organizarea și funcționarea parcurilor industriale, stipulate în Codul fiscal aprobat prin Legea nr.227/2015 și în legislația relevantă, inclusiv în hotărârile Consiliului Local al Municipiului Oradea.

Pentru a beneficia de aceste scutiri, anterior demarării lucrărilor de construcție, viitorul rezident va fi obligat să întocmească și să transmită, pe propria cheltuială și pe proprie răspundere, furnizorului de ajutor de stat, Municipiul Oradea - Primăria Municipiului Oradea documentația necesară, în conformitate cu actele normative în vigoare la data depunerii documentației.

Drept pentru care s-a încheiat și s-a semnat prezenta Minută în 2 (două) exemplare originale, la care sunt anexate scrisorile de intenție depuse de societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., înregistrate cu nr.757/31.05.2024, nr.758/31.05.2024 și Actul Adițional Nr.2 înregistrat cu Nr.533/20.04.2026, Informații Generale, Informații privind activitățile viitoare, Angajamentul privind investiția, Angajamentul privind personalul angajat, Declarația privind problemele de mediu, Decizia asociatului unic din 27.04.2026 și Decizia Consiliului de administrare al Societății CTP INVEST, spol s.ro din 27.04.2026 a Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L., Declarație Administratori privind corectitudinea și conformitatea informațiilor și a documentelor de calificare depuse în vederea participării la procedura de negociere directă, Certificatul de înregistrare al Societății CTPark ORADEA SOUTH S.R.L. Seria B Nr.5356394, Actul Constitutiv al Societății CTPark ORADEA SOUTH S.R.L., Certificatul constatator nr. 1627593/29.04.2026 ONRC, Extras Obligații Fiscale Primăria Municipiului Oradea, Adresă Nr.6474/19.05.2026, Adresă Primăria Dragomirești - Vale Nr.6474/19.05.2026 privind obligații fiscale, Certificatul de atestare fiscală nr. 15701489 din data de 07.04.2026, Certificate de Cazieră judiciar Administratori: Amărieșele Eleonora, Binkofski Ronald Andrezej și Ceresnik Peter, Bilanțuri Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. pentru anii 2024 și 2025, și Actul de împuternicire a mandatarului Societății CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. să negocieze în numele și pe seama Societății termenii și condițiile în care vor fi încheiate cu Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. contractele având ca obiect cesionarea dreptului de folosință asupra terenului (unității) situate în Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea.

Prezenta Minută va constitui anexă la hotărârea pe care Adunarea Generală a Acționarilor Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmează să o adopte cu privire la rezultatele negocierii directe, conținutul contractului de vânzare cu plata prețului vânzării în rate și rezerva proprietății și contractului de administrare și de prestări servicii conexe, precum și cu privire la încheierea contractelor mai sus menționate.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 220963 Oradea

Nr. cerere	190775
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198193787



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	220963	50.401	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
190775 / 05/12/2025		
Act Notarial nr. 5617, din 04/12/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA; Act Administrativ nr. 188123, din 02/12/2025 emis de BCPI;		
B1	Se înființează cf. 220963 a imobilului cu nr. cad. 220963/Oradea ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.205877\cf.205877; ~~ nr.cad.220003\cf.220003;	A1
Act Notarial nr. HOTĂRÂREA AGA aut. nr. 4867, din 17/10/2024 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 13695/50401 1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 205877/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 142760 din 18/10/2024;	A1
Act Normativ nr. HG 843, din 30/10/2013 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL ORADEA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220003/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 78735 din 28/05/2025; pozitie transcrisa din CF 192881/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 92345 din 09/11/2015;	A1
Act Administrativ nr. 748, din 24/02/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE aport în natură, dobândit prin Conventie, cota actuala 36706/50401 1) AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220003/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 78735 din 28/05/2025; pozitie transcrisa din CF 203319/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 28902 din 24/02/2025; pozitie transcrisa din CF 192881/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 55780 din 17/06/2016;	A1

C. Partea III. SARCINI .

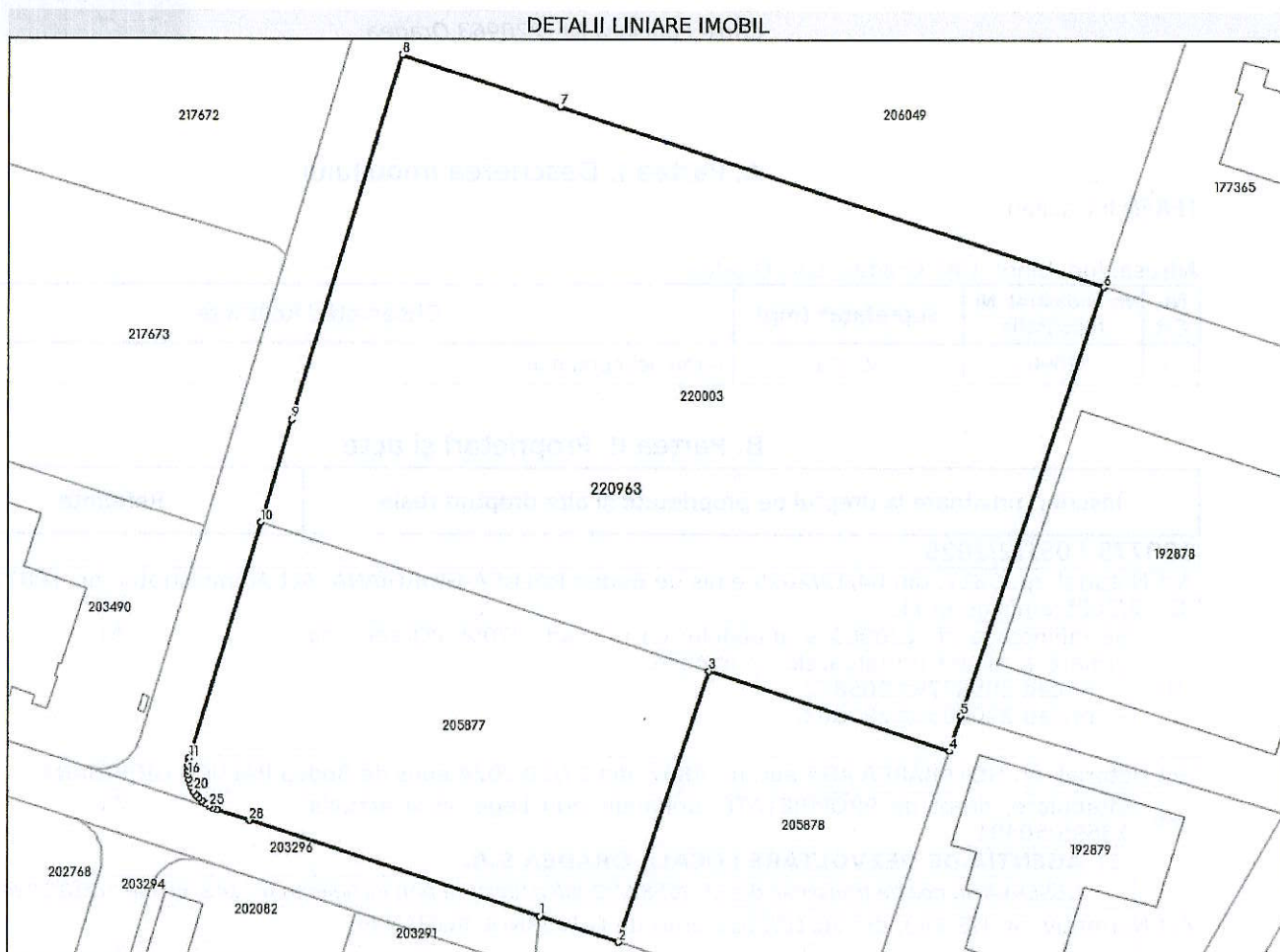
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
220963	50.401	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	50.401	-	-	-	Teren neîmprejmuit

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	26.514
3	4	81.082
5	6	145.0
7	8	53.265
9	10	34.468
11	12	0.274

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	91.584
4	5	11.756
6	7	183.074
8	9	122.347
10	11	78.854
12	13	1.118

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	1.39
15	16	1.39
17	18	1.391
19	20	1.391
21	22	1.39
23	24	1.391
25	26	1.39
27	28	10.915

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	1.391
16	17	1.391
18	19	1.391
20	21	1.39
22	23	1.39
24	25	1.39
26	27	1.391
28	1	97.74

** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.2021292215/05-12-2025 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
05-12-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
RODICA FLORICA OLAR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

CONTRACT DE VÂNZARE CU REZERVA PROPRIETĂȚII PÂNĂ LA ACHITAREA PREȚULUI

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea **Agencia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.**, persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr. 3, parter, județul Bihor, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/2814/2008, (EUID) ROONRC.J5/2814/2008, cod unic de înregistrare 24734055, reprezentată în prezentul contract de Suci Teodora - Stela, director general, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea **CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.** persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în satul Dragomirești-Deal, comuna Dragomirești-Vale, str. Gabriela Nr. 1, clădirea B, parter, județul Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov sub nr. J2024000363239, (EUID) ROONRC.J2024000363239, cod unic de înregistrare 49426468, reprezentată în prezentul contract de Enescu Andreea-Elena, împuternicită prin procura specială nr., în calitate de **CUMPĂRĂTOR**, pe de altă parte

a intervenit prezentul contract de vânzare cu rezerva proprietății până la plata integrală a prețului vânzării, în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI: BUNUL VÂNDUT

Art.2.1. Vânzătorul vinde Cumpărătorului, cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, în condițiile art. 1684 și 1755 Cod Civil, imobilul-teren, proprietatea sa, situat în intravilanul mun. Oradea, Parcul Industrial Eurobusiness II, str. Anghel I. Saligny, județul Bihor, având categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 50.401 mp, identificat cu numărul cadastral 220963, înscris în C.F. nr. 220963 Oradea, astfel cum este identificat prin laturile, vecinătățile și punctele de coordonate menționate în schița de plan a imobilului, anexată la prezentul Contract ca **Anexa nr. 1 – Identificarea Imobilului**, parte integrantă a acestuia.

Art.2.2. Prezenta vânzare se face cu rezerva proprietății, în sensul că transmiterea proprietății imobilului către Cumpărător se va realiza, deplin drept, în baza prezentului contract, la data încasării integrale a prețului vânzării, respectiv la data achitării ultimei rate din prețul vânzării conform celor convenite mai jos, fără îndeplinirea vreunei alte formalități, sub rezerva realizării investiției de către Cumpărător, conform prevederilor Cap. IV. Astfel, pentru a dobândi imobilul, Cumpărătorul va plăti prețul în 25 (douăzeci și cinci) de rate anuale egale, fără dobândă remuneratorie și totodată:

- va finaliza investiția și va angaja personalul asumat conform **Anexei nr. 2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)** și **Anexei nr. 3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat**, care fac parte integrantă din prezentul Contract;

- se va încadra în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 2 (doi) ani de la data autentificării prezentului contract.

După îndeplinirea obligației de realizare a investiției și de angajare a personalul asumat, conform celor ce preced, în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 2 (doi) ani de la data autentificării prezentului contract, cumpărătorul poate achita, la cererea expresă a acestuia, ratele din prețul vânzării rămase neachitate, în mod anticipat.

Art.2.3. Predarea imobilului se realizează de la Vânzător către Cumpărător astăzi, data autentificării prezentului contract, fără alte formalități, când se transferă și riscul asupra bunului, în condițiile art. 1755 Cod Civil.

Art.2.4. Vânzarea imobilului descris la art. 2.1., în condițiile prezentului contract, a fost aprobată prin Hotărârea adunării generale extraordinare a Vânzătorului nr..... din data de

.....2026.

Art.2.5. Vânzătorul, prin reprezentant, declară pe proprie răspundere astăzi, data autentificării prezentului contract, cunoscând sancțiunile prevăzute de legea penală cu privire la falsul în declarații și înșelăciunea în contracte, următoarele:

a) este proprietarul imobilului ce se vinde, așa cum rezultă din titlul său de proprietate;
b) nu a încheiat niciun act juridic de dispoziție cu privire la acest imobil, și nici nu a promis înstrăinarea lui altor persoane, iar până astăzi, data autentificării contractului, acesta nu a fost scos din circuitul civil în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate publică, așa cum rezultă și din suszisele titluri de proprietate, ale sale și ale autorilor săi;

c) imobilul nu este grevat de sarcini sau servituți, astfel cum rezultă și din extrasul de carte funciară nr. din2026, eliberat de O.C.P.I. Bihor – B.C.P.I. Oradea, ceea ce nu înlătură răspunderea sa pentru evicțiune și vicii, conform art. 1695 și următoarele și respectiv, art. 1707 și următoarele Cod Civil;

d) imobilul nu face obiectul vreunui litigiu, revendicări sau urmăriri, cum ar fi: proceduri administrativ-judiciare în baza Legii nr.10/2001, Legii nr.18/1991, Legii nr.1/2000, Legii nr. 247/2005, Legii nr.165/2013 sau în baza oricăror alte acte normative speciale cu privire la restituirea proprietăților sau prevederi ale Codului Civil ori acțiuni în revendicare în baza Codului Civil, astfel cum rezultă și din adresa nr. 408372/208366 eliberată de Comisia de Aplicare a Legilor Fondului Funciar din cadrul Direcției Juridice a Primăriei Oradea la data de 26 octombrie 2023,

e) imobilul nu face obiectul unor pretenții ale terților, alte acțiuni în justiție sau notificări, proceduri de executare silită, exproprieri pentru cauză de utilitate publică, și nu are cunoștință de niciun motiv care ar putea justifica în viitor inițierea unor astfel de litigii, revendicări sau urmăriri, inclusiv cu privire la orice aspect care ar aduce atingere titlului, suprafeței, amplasamentului sau delimitării imobilului ce se vinde;

f) imobilul nu este afectat de suprapuneri cadastrale, reale ori virtuale, astfel cum rezultă și din adresa nr. 11782 eliberată de O.C.P.I. Bihor la data de 24 octombrie 2023;

g) titlul său asupra imobilului nu este contestat la data încheierii prezentului contract și nu există vreun temei, indiferent de natura acestuia, pentru ca acesta să fie contestat după data încheierii prezentului contract;

h) pe imobil nu există substanțe periculoase ori poluante și acesta nu încalcă legislația privind mediul înconjurător;

i) imobilul nu este arie protejată și nici nu se află în zona limitrofă a unei arii protejate iar în subsolul terenului ce intră în compunerea imobilului nu există situri arheologice, astfel cum rezultă și din adresa nr. 3227 eliberată de Direcția Județeană pentru Cultură Bihor la data de 30 octombrie 2023;

j) imobilul are acces liber direct și gratuit la drumul public, în condițiile impuse rezidenților Parcului Industrial Eurobusiness II;

k) imobilul este racordat la utilități (gaze naturale, apă, canalizare, energie electrică, etc.); și

l) prezentul contract nu încalcă prevederile vreunui acord sau instrument la care Vânzătorul este parte, sau nu necesită vreun consimțământ în baza, sau nu duce la apariția unui caz de încălcare a obligațiilor din cadrul vreunui acord sau instrument la care Vânzătorul sunt parte.

Impozitele și taxele datorate statului pentru acest imobil au fost plătite la zi de Vânzător, așa cum rezultă și din certificatul de atestare fiscală nr. din2026 eliberat de Primăria Oradea – Direcția Economică și rămân în sarcina Vânzătorului până la data dobândirii proprietății asupra imobilului de către Cumpărător, în condițiile prezentului contract și Codului Fiscal, când vor trece în sarcina Cumpărătorului, care suportă și tarifele de publicitate imobiliară și onorariile notarului public aferente încheierii prezentului contract de vânzare.

Art.2.6. Vânzătorului, prin reprezentant, i s-au pus în vedere dispozițiile art. 1686 pct. 2 Cod Civil, privind obligația sa de a preda Cumpărătorului titlurile și documentele privitoare la proprietatea imobilului, sens în care Vânzătorul a predat Cumpărătorului astăzi, data autentificării prezentului contract, în copii simple, documentele care atestă titlul de proprietate asupra imobilului, care reprezintă parte integrantă a prezentului contract, urmând ca originalele acestor documente, sau, după caz, copiile legalizate/conforme cu originalul, sau copiile simple acolo unde nu există originale, să fie predate împreună cu declarația autentică privind încasarea prețului vânzării, fiind înțeles că cele predate în copie simplă, pentru că nu există original sau copie legalizată/conformă cu originalul, nu se vor preda din nou.

III. OBIECTUL CONTRACTULUI: PREȚUL PLĂTIT

Art.3.1. Preț real al vânzării imobilului, stabilit prin acordul de voință al părților, astfel cum reiese și din cuprinsul Hotărârii adunării generale extraordinare a Vânzătorului nr..... din data de2026, este de **1.280.185,4 Euro** (unmiliondouă sute optzeci mii un sută optzeci și cinci mii virgulă patru Euro), la care se adaugă T.V.A. aferentă, cu taxare inversă, conform dispozițiilor art. 331 alin. 1 lit. g) din Legea nr.227/2015, privind Codul Fiscal și se plătește în echivalent Lei, în 25 (douăzeci și cinci) de rate anuale egale, fără dobândă remuneratorie, în cuantum de 51.207,42 Euro/an (cincizeci și un mii două sute șapte virgulă patruzeci și doi Euro/an) fiecare, pe data de **pe data de 11 (unsprezece) septembrie a fiecărui an**, prima rată din prețul vânzării fiind scadentă pe data de 2026.

Art.3.2. Plata se face în Lei la cursul de schimb Leu/Euro al B.N.R. valabil pentru data emiterii facturii aferentă ratelor anuale. Părțile convin și acceptă că dovada plății sumelor se efectuează cu ordinul de plată emis de Cumpărător pentru suma și contul prevăzut în factură.

Art.3.3. Părțile convin că încasarea integrală a prețului vânzării, să fie constatată printr-o declarație în acest sens, dată în ziua încasării integrale a prețului vânzării și sub rezerva îndeplinirii de către Cumpărător a angajamentelor asumate în art. 2.2 și Cap. IV, în formă autentică notarială, de Vânzător, declarație în baza căreia Cumpărătorul va putea solicita și obține intabularea definitivă a dreptului său de proprietate asupra imobilului, Vânzătorul obligându-se prin prezenta să dea aceasta declarație.

Art.3.4. Totodată, părțile contractante, prin reprezentanți, declară că li s-au pus în vedere, de către notarul public instrumentator, dispozițiile legale privitoare la evaziunea fiscală și că au fost informate de notarul public și au cunoștință de dispozițiile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea OUG nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

Art. 3.5. Executarea cu întârziere a obligației de plată a prețului vânzării conduce la calcularea de dobânzi penalizatoare aferente sumelor restante, în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, până la data plății efective și integrale, procent aplicat asupra sumei în Lei datorate.

IV. REALIZAREA INVESTIȚIEI ȘI ANGAJAREA PERSONALULUI

Art.4.1. Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data achitării ultimei rate din preț, dacă la acel moment:

- va fi finalizat investiția și va fi angajat personalul asumat conform **Anexei nr. 2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)** și **Anexei nr. 3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat**, care fac parte integrantă din prezentul Contract;

- se va fi încadrat în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 2 (doi) ani de la data autentificării prezentului contract.

După îndeplinirea obligației de realizare a investiției și de angajare a personalului asumat, conform celor ce preced, în termenul pentru finalizarea investiției de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 2 (doi) ani de la data autentificării prezentului contract, cumpărătorul poate achita, la cererea expresă a acestuia, ratele din prețul vânzării rămase neachitate, în mod anticipat.

Art.4.2. Proiectul asumat de Cumpărător se va realiza într-un termen de 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forți, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesitate va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 2 (doi) ani de la data autentificării prezentului contract, termenul maxim pentru realizarea investiției fiind de 7 (șapte) ani de la data autentificării prezentului contract. Realizarea proiectului este obligatorie pentru Cumpărător iar nerealizarea acestuia în termenul stabilit mai sus conduce la rezoluțiunea contractului, în condițiile prevăzute la Cap. VIII.

Art.4.3. După îndeplinirea cumulativă a angajamentelor asumate, conform celor ce preced, Cumpărătorul poate achita, la cererea expresă adresată Vânzătorului, ratele din prețul vânzării rămase neachitate, în mod anticipat. În acest scop, realizarea proiectului, ce reprezintă realizarea în proporție de 100% a investiției asumate de Cumpărător conform **Anexei nr. 2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)**, va fi adusă la cunoștința Vânzătorului de către Cumpărător, printr-o notificare care va avea anexat raportul de evaluare a valorii proiectului, întocmit de un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatoarelor și agreeat de ambele părți contractante, pe cheltuiala Cumpărătorului, care confirmă faptul că suma investită de Cumpărător în proiectarea, edificarea, amenajarea și punerea în funcțiune a proiectului asumat este cel puțin egală cu valoarea investiției asumate de Cumpărător, conform celor ce preced și raportul din REGES care va certifica angajarea de către Cumpărător sau de către locatarul/operatorul proiectului a numărului minim de persoane asumat conform **Anexei nr. 3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat**.

V. SUPERFICIE

Art.5.1. Prin prezentul contract, Vânzătorul constituie asupra întregii suprafețe a imobilului descris în art. 2.1 precum și întregului său subsol, de astăzi, data autentificării prezentului contract, un drept de superficie în favoarea Cumpărătorului, pentru folosirea și exploatarea imobilului în regim de continuitate și de permanență, în vederea construirii de către aceasta, pe imobil, a unor construcții/alte lucrări autonome și instalații cu caracter durabil, pe cheltuiala Cumpărătorului, constând în proiectul descris în **Anexa nr. 2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)**.

Art.5.2. În consecință, Cumpărătorul dobândește, de astăzi, data autentificării prezentului contract, următoarele drepturi: (i) dreptul de a edifica pe imobil și în subteranul acestuia construcții/alte lucrări autonome și instalații cu caracter durabil; (ii) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice sarcini cu privire la orice parte a construcțiilor edificate pe imobil, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; (iii) dreptul de folosință cu privire la întreg imobilul, respectiv cu privire la terenul de sub construcții și la suprafața de teren pe care nu va fi edificată nicio construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia; și (iv) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în cartea funciară.

Totodată, Cumpărătorul dobândește, de astăzi, data autentificării prezentului contract, dreptul de a administra și dispune de construcțiile edificate pe teren, inclusiv în sensul închirierii, vânzării ori constituirii de garanții asupra acestora, cu condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea nr. 186/2013 / regulamentul de funcționare al parcului industrial Eurobusiness II în vigoare și a prezentului contract.

Art.5.3. Construcțiile vor putea avea orice structură, suprafață, aspect exterior și alte caracteristici pe care Cumpărătorul le poate determina la libera sa alegere, cu respectarea reglementărilor de urbanism aplicabile imobilului, Cumpărătorul urmând ca, la finalizarea acestora, să își înscrie dreptul său de proprietate asupra acestora.

Art.5.4. Cumpărătorul are dreptul de a modifica în orice formă configurația construcțiilor și structura oricărei construcții ridicate pe teren, oricând fără acordul Vânzătorului și fără ca acesta să poată solicita încetarea superficiei în baza prevederilor art. 695 alin. 4 Cod Civil, cu condiția ca acest drept să fie exercitat în concordanță cu tipurile de activități prevăzute de Legea nr. 186/2013 / Regulamentul de funcționare al parcului industrial Eurobusiness II în vigoare, și a prezentului contract.

Art.5.5. Dreptul de superficie se constituie prin prezentul contract, în baza art. 693-702 Cod Civil astăzi, data autentificării prezentului contract, până la dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului descris în art. 2.1 de mai sus și încetează prin modurile prevăzute de prezentul contract, la Cap. VIII infra, precum și prin modurile prevăzute de art. 698 Cod Civil.

Art.5.6. Dreptul de superficie se constituie conform prezentului contract cu titlu oneros, prețul acesteia fiind inclus în prețul vânzării imobilului, astfel cum a fost convenit de părți în art. 3.1, supra.

Art. 5.7. Cumpărătorul se obligă să nu constituie vreun drept de ipotecă imobiliară asupra dreptului de superficie, conform art. 2379 (1) lit. d) Cod Civil, fără acordul prealabil scris al Vânzătorului.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6.1. Formalitățile de publicitate imobiliară privind (i) notarea prezentului contract de

vânzare cu plata în rate și rezerva proprietății până la plata integrală a prețului vânzării, în condițiile art. 902 alin. (2) pct. 9 din Codul Civil, (ii) notarea dreptului de preempțiune în favoarea Vânzătorului, în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor prezente și viitoare, în condițiile art. 902 alin. (2) pct. 13 din Codul Civil, (iii) notarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe nr...../.....2026, încheiat între Vânzător, în calitate de administrator al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea și Cumpărător, în calitate de rezident al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, precum și (iv) privind intabularea dreptului de suprafață, în cartea funciară nr.220963 a mun. Oradea, județul Bihor, vor fi îndeplinite de către notarul public instrumentator, în condițiile art. 35 din Legea nr.7/1996, republicată.

Art.6.2. Cumpărătorul se obligă să achite prețul vânzării imobilului, în 25 (douăzeci și cinci) de rate anuale, la data scadență aferentă ori în mod anticipat, de îndată ce investiția a fost finalizată, conform Cap. IV de mai sus.

Art.6.3. De la data transmiterii dreptului de proprietate asupra imobilului prin plata integrală a prețului vânzării, subsecvent îndeplinirii angajamentelor asumate în **Anexa nr. 2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)** și în **Anexa nr. 3 – Angajamentele asumate de Cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat**, Cumpărătorul datorează impozit local pentru teren, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare. Totodată, Cumpărătorul datorează impozit local pentru construcții, stabilit și calculat în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, subsecvent finalizării acestora, conform prevederilor Codului Fiscal.

Art.6.4. Ulterior transmiterii dreptului de proprietate în patrimoniul Cumpărătorului, responsabilitatea pentru declararea imobilului în vederea stabilirii obligațiilor fiscale revine în totalitate Cumpărătorului, inclusiv pentru virarea acestora în termen conform legislației în vigoare.

Art.6.5. În cazul în care Cumpărătorul, după dobândirea dreptului de proprietate deplin, va transfera dreptul său de proprietate asupra imobilului, proprietarul succesor va fi obligat în mod irevocabil și necondiționat să utilizeze terenul conform destinației permise prin Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II ce se constituie ca **Anexa nr. 4 – Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea**, parte integrantă a prezentului contract.

Art.6.6. Cumpărătorul are dreptul de a solicita și de a obține, pe propria cheltuială, autorizația de construire prevăzută de Legea nr. 50/1991 pentru edificarea construcțiilor și oricăror alte lucrări cu caracter durabil pe teren, precum și orice alte autorizații, avize, licențe ori acorduri prevăzute de lege pentru edificarea și branșarea la utilități a construcțiilor și pentru desfășurarea activității sale pe teren, inclusiv autorizația pentru securitate la incendiu.

Art.6.7. Părțile contractante se obligă reciproc să transmită toate obligațiile și drepturile rezultând din prezentul contract asupra succesorilor cu titlu particular, în scris, prin act autentic.

Art.6.8. După achitarea întregului preț al vânzării, la termen sau anticipat, Vânzătorul va da o declarație notarială autentică prin care acesta confirmă încasarea prețului vânzării și totodată confirmă îndeplinirea angajamentelor asumate de Cumpărător, conform art. 3.3. de mai sus.

Art.6.9. Vânzătorul se obligă să permită Cumpărătorului accesul la întreaga infrastructură de acces și la toate rețelele de utilități existente în Parcul Industrial Eurobusiness II necesare folosirii de către Cumpărător în bune condiții a imobilului și construcțiilor ce urmează a fi edificate pe acesta, în baza și în conformitate cu contractul de administrare și prestări servicii conexe nr..... din data de 2026 încheiat între Vânzător, în calitate de administrator al parcului industrial și Cumpărător, în calitate de rezident al parcului industrial, în baza prevederilor Legii nr. 186/2013 și Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II ce se constituie ca **Anexa nr. 4 – Regulamentul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea**, parte integrantă a prezentului contract.

Art.6.10. Prin derogare de la prevederile art. 1730-1740 Cod Civil, care nu sunt aplicabile prezentului contract, Cumpărătorul va putea vinde imobilul-teren ce face obiectul prezentului contract și construcțiile viitoare, cu respectarea dreptului de preempțiune pe care administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții). Astfel, prin prezentul contract, Cumpărătorul se obligă să acorde Vânzătorului, dar și oricărei persoane juridice care s-ar putea substitui acestuia în calitate de administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, dreptul de preempțiune, în calitate de preemptor convențional, cu privire la terenul care face obiectul prezentului Contract și asupra construcțiilor viitoare, care va fi notat în Cartea Funciară. Acest drept de preempțiune va fi exercitat în următoarele condiții:

a) în situația în care Cumpărătorul va dori să vândă terenul și/sau construcțiile viitoare către o terță parte, Cumpărătorul va notifica această intenție administratorului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, împreună cu condițiile esențiale ale vânzării avute în vedere, constând în

(i) prețul solicitat; (ii) termenul de plată a prețului; (iii) garanțiile oferite cu privire la construcții și (iv) orice alte condiții considerate esențiale de către Cumpărător;

b) administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea își va putea exercita în scris dreptul de a cumpăra terenul și/sau construcțiile, cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în notificarea de vânzare, în termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la data primirii notificării de vânzare;

c) sub rezerva respectării Legii nr. 186/2013, a regulamentului Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea și a oricăror altor prevederi legale și contractuale aplicabile, după caz, Cumpărătorul va putea vinde în mod liber terenul și/sau construcțiile, către una sau mai multe terțe părți, în cazul în care administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea declară că nu intenționează să cumpere terenul și/sau construcțiile sau nu răspunde în niciun fel notificării de vânzare, în termenul prevăzut la lit. b) de mai sus; în acest caz, vânzarea către terțe părți va putea fi efectuată de către Cumpărător în orice condiții.

Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, prezentul art. 6.10. și dreptul de preempțiune prevăzut de acesta vor înceta să mai fie aplicabile la momentul transferului de proprietate către terțul dobânditor, cu respectarea prevederilor prezentului contract. Terțul dobânditor care se va obliga față de administratorul Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, să acorde acesteia un drept de preempțiune pentru teren și/sau construcțiile prezente și viitoare, în condiții similare ca cele acordate de Cumpărător prin prezentul contract.

VII. RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ

Art.7.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreunuia din clauzele contractuale, partea aflată în culpă se obligă să plătească daune-interese celeilalte, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.8.1. Prezenta vânzare se consideră rezoluționată de plin drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și altă formalitate în situația în care Cumpărătorul nu achită contravaloarea ratei anuale din prețul vânzării, în termen de 6 (șase) luni de la data scadentă, sau nu își îndeplinește obligația de realizare a investiției asumată prin **Anexa nr. 2 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident)**, cu încadrare în termenul de maximum 5 (cinci) ani, care curge de la data finalizării lucrărilor privind stabilizarea și pregătirea terenului pentru fundare, inclusiv a lucrărilor de realizare de piloți forati, aducerea de balast stabilizat, compactare și alte lucrări a căror necesar va reieși din studiul geotehnic și din documentația tehnică pentru autorizarea construirii, dar nu mai târziu de expirarea unui termen de 2 (doi) ani de la semnarea prezentului contract de Vânzare. Rezoluțiunea contractului pentru neplata prețului vânzării sau nerealizarea investiției atrage după sine încetarea dreptului de suprafață cu consecințele arătate mai jos.

Vânzătorul va putea activa pactul comisoriu prevăzut mai sus, comunicând în scris Cumpărătorului, iar operațiunile de carte funciară de privesc radierea vânzării cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, a dreptului de suprafață și a dreptului de preempțiune se vor realiza în baza încheierii de certificare de fapte eliberată de către notarul public instrumentator al prezentului contract, la cererea creditorului obligațiilor și în baza documentelor justificative: extrase de cont, rapoarte de expertiză, certificate de atestare fiscală, orice fel de probe, enumerarea având un caracter exemplificativ și nu limitativ.

Drept urmare a rezoluțiunii contractului de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, Cumpărătorul își asumă și înțelege să nu mai emită niciun fel de pretenții bănești sau de altă natură cu privire la sumele achitate cu titlu de preț al vânzării până la momentul rezoluțiunii contractului.

Art.8.2. Rezoluțiunea de plin drept, dovedită prin procedura de comunicare a notificării de activare a pactului comisoriu și prin certificarea de fapte a notarului public, prevăzute în art. 8.1, conduce la radierea de îndată a contractului de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății din cartea funciară și restabilirea situației de carte funciară anterioară încheierii contractului, în favoarea Vânzătorului.

Dacă la momentul rezoluțiunii contractului de vânzare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, pe terenul ce face obiectul acestuia sunt edificate construcții:

a) proprietarul terenului devine, fără intervenția instanței de judecată, proprietarul construcțiilor, în schimbul unei despăgubiri achitate Cumpărătorului în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul

fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico-economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului; Cumpărătorul se obligă să predea construcțiile Vânzătorului la prima notificare scrisă;

b) care nu sunt înscrise în cartea funciară, atunci Cumpărătorul are obligația ca în termen de 90 (nouăzeci) de zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea Vânzătorului liber de sarcini; Cumpărătorul se obligă să îndeplinească această obligație față de Vânzător, în termenul antereferit, în caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate urmând a se face prin grija Vânzătorului, pe cheltuiala Cumpărătorului.

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

Art.10.1. Prezentul contract va fi guvernat de și interpretat în conformitatea cu legea română.

Art.10.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi deferit spre soluționare instanței judecătorești de drept comun competente material și teritorial.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.11.1. Tariful de publicitate imobiliară și onorariul notarului public au fost calculate și percepute la suma de lei, reprezentând echivalentul în lei al prețului vânzării, raportat la cursul de schimb valutar al B.N.R. de lei/1 EURO de astăzi, data autentificării prezentului contract.

Art.11.2. Fiecare parte confirmă că a negociat fiecare dintre clauzele acestui contract cu cealaltă parte (în înțelesul prezentei clauze negociere înseamnă cumulativ (i) acordul final al părților cu privire la o anumită prevedere, precedat de schimbul între părți a diferitelor comentarii sau modificări propuse cu privire la prevederea respectivă, precum și (ii) acceptarea fără rezerve de către unul dintre părți a clauzei(lor) propuse de către cealaltă parte.

Art.11.3. Fiecare dintre părți înțelege și își asumă pe deplin riscul modificării circumstanțelor preconizate la momentul încheierii prezentului contract, inclusiv, dar fără a se limita la aspectele privind condițiile pieței imobiliare, costul îndeplinirii obligațiilor din prezentul contract, evoluția pieței financiare sau schimbarea politicii corporatiste a Părții.

Art.11.4. La semnarea prezentului contract, părțile au luat cunoștință de faptul că notarul public este operator de date cu caracter personal în temeiul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor). Având cunoștință de prevederile legale cu privire la protecția datelor cu caracter personal, cuprinse în regulamentul sus-menționat, părțile declară că sunt de acord cu prelucrarea datelor acestora cu caracter personal cuprinse în prezentul act în vederea întocmirii acestuia, precum și cu furnizarea informațiilor referitoare la aceste date și la conținutul actului notarial către autoritățile abilitate de lege, la solicitarea acestora.

Art.11.5. Prezentul contract are 4 (patru) anexe, parte integrantă a prezentului contract.

Tehnoredactat și autentificat la biroul, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva biroului notarial, un exemplar pentru O.C.P.I Bihor - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea, iar restul s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

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

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A., în calitate de **Societate Administrator** a Parcului Industrial EUROBUSINESS II ORADEA, având sediul în Municipiul Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, cont nr. RO84 BTRL 0050 1202 P801 78XX deschis la Banca Transilvania, reprezentată de dna Suci Teodora - Stela cu funcția de Director General, în calitate de **ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR**, pe de o parte,

și

1.2. Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. persoană juridică de naționalitate română, cu sediul social în satul Dragomirești-Deal, comuna Dragomirești-Vale, str. Gabriela Nr. 1, clădirea B, parter, județul Ilfov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Ilfov sub nr. J2024000363239, (EUID) ROONRC.J2024000363239, cod unic de înregistrare 49426468, reprezentată în prezentul contract de Enescu Andreea-Elena, împuternicită prin procura specială nr., în calitate de **REZIDENT** al Parcului Industrial EUROBUSINESS II, pe de altă parte,

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 21,91 hectare, situat în Oradea, strada Ogorului, nr.4, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- **Unitatea** face parte din Parcul Industrial Eurobusiness Oradea II („Parc Industrial”) pentru suprafața caruia, în baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial;
- În baza Ordinului nr.137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru Proprietate;
- Parcul Industrial Eurobusiness II Oradea funcționează sub directă gestionare și administrare a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.,
- **Rezidentul** este o societate care activează în domeniul **Depozitări**; și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial construcțiile necesare pentru desfășurarea **activităților sale de depozitare/birouri** și a oricăror altor activități conforme Legilor aplicabile în materia parcurilor industriale, construcții care, pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, vor include orice clădiri, drumuri, țevi, rețele și alte elemente de infrastructură, care vor fi considerate necesare și conforme prevederilor legale de către **Rezident** (numite în mod colectiv **„Construcțiile”**) și (ii) și pentru a beneficia de serviciile oferite de **Administrator**;
- **Rezidentul** a fost selectat în urma procedurii de **NEGOCIERE DIRECTĂ** desfășurate în data de 22.05.2026 conform Art. 12(2)a) și 13 din Legea nr.186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale (**„Legea Parcurilor Industriale”**) și Art. 13.1. din Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea.
- La data prezentului Contract, părțile au încheiat: Contractul autentificat sub nr...../..... de, din mun. Oradea, județul Bihor, prin

care Proprietarul a semnat un Contract de Vânzare-Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății cu Rezidentul având ca obiect Terenul ("**Contractul de Vânzare - Cumpărare**"), toate fiind încheiate în conformitate cu termenii și procedurile prevăzute de Legile aplicabile (astfel cum sunt definite mai jos) și de Regulament;

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

- Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Eurobusiness II Oradea, aprobat în baza Hotărârii nr.418/2012 a Consiliului Local al Municipiului Oradea; prin Hotărârea nr.512/25.07.2013, prin Hotărârea nr.722/19.11.2015, prin Hotărârea nr.933/26.10.2017, prin Hotărârea nr.321/27.03.2018 prin Hotărârea nr.30/30.01.2019, prin Hotărârea nr.608/14.08.2020, prin Hotărârea nr.916/26.11.2020, prin Hotărârea nr.913/26.11.2021, prin Hotărârea nr.23/27.01.2022, prin Hotărârea nr.833/29.09.2022 și prin Hotărârea nr.86/27.02.2025 Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat modificările aduse Regulamentului și contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe;
- Noul Cod Civil.

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează investiția, își îndeplinește angajamentele asumate și plătește anticipat ratele din Contractul de Vânzare – Cumpărare, în conformitate cu prevederile



Contractului de Vânzare - Cumpărare, Administratorul și Rezidentul vor încheia un contract de administrare care va înlocui prezentul Contract și care va respecta conținutul contractului-cadru de administrare și de prestări servicii conexe, anexă la Regulament.

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

- Adresă: strada Anghel I. Saligny, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 50.401 (cincizecimipatrusuteunu) metri pătrați;
- Număr cadastral: **220963**
- Număr de carte funciară: **220963**

Cartea Funciară nr. **220963** - Oradea în care este întăbulată Unitatea, respectiv Planul de Amplasament sunt anexate la prezentul Contract ca și **Anexele nr.2 și nr. 3** Unitatea este parte din terenul mai mare pe care este situat Parcul Industrial (respectiv din **Proprietate**).

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

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

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

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

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

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

Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

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

4.1.2. Titlul asupra Parcului Industrial acordat pe baza Ordinului 137/2012 al Ministrului Delegat pentru Administrație, modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr.1942/02.12.2015, a fost obținut în mod legal și, la data semnării acestui Contract, titlul asupra parcului industrial este în vigoare, nu a fost retras și nu există motive pentru o astfel de retragere.

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

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

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

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

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

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

4.1.9. Regimul urbanistic al Terenului este guvernat de Planul de Urbanism Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 315/2015 (**Anexa nr.9**).

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

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

4.1.12. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Administratorul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul **„Legi”** este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și



orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea **CTPARK SOUTH ORADEA S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **scrisorilor de intenție depuse de Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L. la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., înregistrate cu nr.757/31.05.2024, nr.758/31.05.2024 și Actul Adițional Nr.2 înregistrat cu Nr.533/20.04.2026.**

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

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

4.2.8. Rezidentul nu este în insolvență și nu face obiectul procedurilor de dizolvare, lichidare, administrare judiciară sau faliment ori al unei hotărâri, cereri de dizolvare, lichidare, faliment

sau administrare judiciară, și nicio procedură de acest fel nu este în curs de desfășurare sau nu se cunoaște că se intenționează a fi desfășurată împotriva Rezidentului.

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

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

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

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

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

Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 50.401 m.p.

Taxa de Administrare se va percepe de către Administrator începând de la data semnării prezentului Contract.

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

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

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

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

5.5. Pe lângă plata Taxei de Administrare către Administrator, Rezidentului îi revine și obligația de a plăti lunar/la scadență prețul utilităților și al serviciilor aferente de care beneficiază în mod direct și exclusiv din partea unor terțe persoane, cu titlu exemplificativ (dar nu limitativ)

incluzând furnizarea apei, a energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale, a serviciilor de canalizare și de furnizare a altor utilități și/ori contravaloarea altor cheltuieli de mentenanță comune și/sau individuale, după caz, conform contractelor de furnizare/de prestare a serviciilor de utilități încheiate în nume propriu de către Rezident cu furnizorii/operatorii de servicii licențiați.

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

- 6.1.1. De a exploata Unitatea în mod direct, pe riscul său, pe răspunderea și pe cheltuiala sa.
- 6.1.2. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității, astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, de dreptul de a-i fi acordat accesul adecvat la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și al accesului la Unitate, precum și dreptul de a folosi Infrastructura Comună și Infrastructura Exclusivă, cu diligența unui bun proprietar, astfel încât să nu o degradeze sau deterioreze și, exceptând uzura normală, să o mențină în starea existentă la momentul încheierii prezentului Contract.
- 6.1.3. De a beneficia de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Terenului și de a-i fi acordat dreptul adecvat de acces la drumurile publice în scopul dezvoltării Proiectului, al utilizării și accesului la Teren.
- 6.1.4. Rezidentul va avea dreptul de a plăti anticipat ratele Contractului de Vânzare – Cumpărare, după finalizarea investiției și îndeplinirea angajamentelor asumate astfel cum este prevăzut în Legile aplicabile și în Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății.
- 6.1.5. De a beneficia de scutirile de la plata impozitelor pe clădiri și pe terenuri, după caz, potrivit Codului Fiscal, precum și de alte facilități prevăzute de Legile aplicabile, în conformitate cu procedurile prevăzute de acestea, Legea Parcurilor Industriale și Legile care reglementează procedurile privind ajutoarele de stat, după caz.
- 6.1.6. Rezidentul este conștient de faptul că, pentru a beneficia de aceste scutiri, ar trebui să respecte anumite proceduri (inclusiv, dar fără a se limita la depunerea unei cereri către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice) înainte de începerea construcției, astfel cum este prevăzut în Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 2980/2013 și în alte acte normative/hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Oradea, aflate în vigoare la data cererii, precum și în orice alte Legi aplicabile.
- 6.1.7. De a fi notificat în legătură cu orice modificare preconizată a Regulamentului și a oricărui altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- 6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.
- 6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.
- 6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivă Inspecție vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art. 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.



6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.

6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea.

Art. VII.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. **Rezidentul are următoarele obligații:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Administratorul are următoarele obligații:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

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

Art. XI. FORȚA MAJORĂ

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

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

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

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

Art. XII. LITIGII

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

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

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

Art. XIII. COMUNICĂRI

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

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

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

**Către AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.,
În atenția: SUCIU TEODORA - STELA**

Adresa: Piața Rahovei, nr.1, parter,

Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/408.863

E-mail: contact@adlo.ro

Către CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.,

**În atenția: BINKOFSKI RONALD ANDRZEJ
ČEREŠNIK PETER
AMĂRIUȚEI ELEONORA**

**Adresa: Sat Dragomirești-Deal, Strada
Gabriela, Nr.1, clădirea B, Parter**

Comuna Dragomirești – Vale, Jud. Ilfov

Fax: -----

E-mail: andreea.enescu@ctp.eu

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Toate părțile se obligă prin prezentul Contract, să respecte toate Legile în executarea Contractului.

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

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

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

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

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

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

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,
AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. Societatea CTPARK ORADEA SOUTH S.R.L.
SUCIU TEODORA - STELA

REZIDENT,
BINKOFSKI RONALD ANDRZEJ
ČEREŠNIK PETER
AMĂRIUȚEI ELEONORA
prin Mandatar
ENESCU ANDREEA - ELENA

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

Nr.crt.	Acționar	Sediul și datele de identificare ale Acționarului	Valoarea nominală a unei acțiuni (Lei)	Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință 01.04.2026			
				Număr	Procent (%)	Valoare totală	
						Subscrisă (Lei)	Vărsată (Lei)
1.	MUNICIPIUL ORADEA – CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA	Oradea, Piața Unirii nr.1 CIF 4230487	3.209	12560	99,92%	40.305.040	40.305.040
2.	SOCIETATEA ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA	Oradea, str. Gheorghe Dima nr.5, J5/1/1995, C.U.I. RO7997507	3.209	5	0,04%	16.045	16.045
3.	JUDEȚUL BIHOR	Oradea, Parc Traian, nr.5, CIF 4244997	3.209	5	0,04%	16.045	16.045
	TOTAL GENERAL:			12570	100	40.337.130	40.337.130
	În ACTUL CONSTITUTIV:			12570	100	40.337.130	40.337.130

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație dl CIPRIAN BARA _____

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

AGENCIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.	
INTRARE IESIRE	Nr. <u>253</u>
Ziua <u>24</u>	Luna <u>02</u> An <u>2026</u>

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 220963 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,
PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS II
JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Februarie 2026

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea în incinta Eurobusiness Parc Oradea II, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 50.401 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea având nr.cad. 220963 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

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

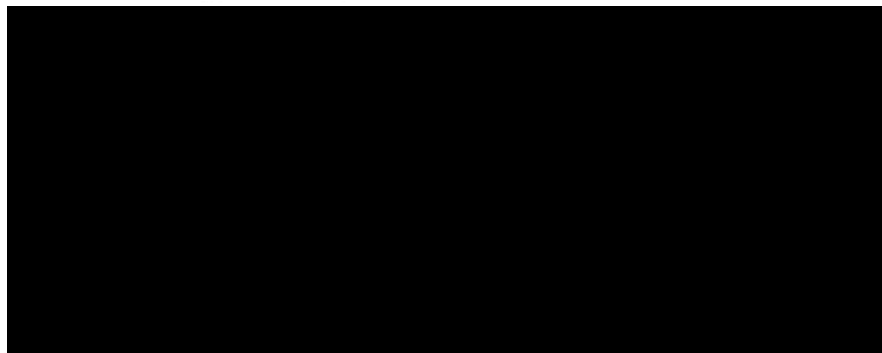
- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform ofertei SICAP.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 50.401 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea având nr.cad. 220963 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA (cu drept de administrare în favoarea CONSILIULUI LOCAL ORADEA) situat în Mun. Oradea, nr.cad. 220963, jud. Bihor, în incinta Parcului EUROBUSINESS II ORADEA;
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament. La solicitarea utilizatorului desemnat din valoarea de piață estimată se scade valoarea de sistematizare pentru lucrările de aducere a terenului la o cota normală și un grad de fundare ideal pentru construcție conform Proiectului de sistematizare întocmit de SC KAL TRANS SRL la data de 19.10.2025 pus la dispoziție evaluatorului.
- Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat.
- Cursul BNR este: 1 EURO – 5,0941 LEI, valabil la data de 18.02.2026.
- Data evaluării: 18.02.2026
- Data inspecției: 18.02.2026
- La realizarea raportului s-au avut în 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.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament din care se scade valoarea de sistematizare pentru lucrările de aducere a terenurilor la o cota normală și un grad de fundare ideal pentru construcție conform Proiectului de sistematizare întocmit de SC KAL TRANS SRL la data de 19.10.2026, pus la dispoziție evaluatorului) a proprietății imobiliare –teren intravilan în suprafața de 50.401 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea având nr.cad. 220963 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA (cu drept de administrare în favoarea CONSILIULUI LOCAL ORADEA) situat în Mun. Oradea, nr.cad. 220963, jud. Bihor, în incinta Parcului EUROBUSINESS II ORADEA. valoarea de piață ramasă după sistematizare ca fiind de:

5.928.552 LEI echivalent a 1.163.808 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO – 5,0941 LEI, din data de 18.02.2026.

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

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

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George

Parafa nr. 15389 – valabila 2026

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

Date de identificare ale evaluatorului:

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

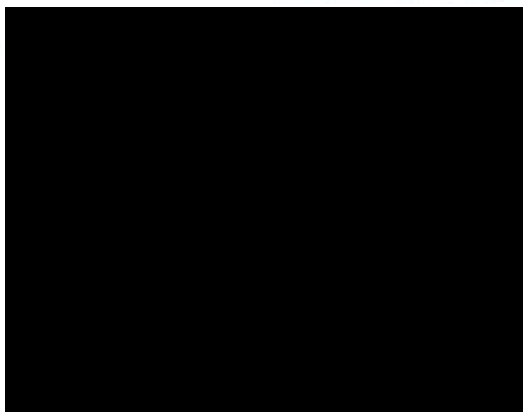
Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2025.

CERTIFICARE

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

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



I.2 Identificarea clientului si utilizatorul 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-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

I.3 Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat;

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan în suprafața de 50.401 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea având nr.cad. 220963 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA (cu drept de administrare în favoarea CONSILIULUI LOCAL ORADEA) situat în Mun. Oradea, nr.cad. 220963, jud. Bihor. în incinta Parcului EUROBUSINESS II ORADEA.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piața.

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

Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

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

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

Sursa definiției este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediția 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii.

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

I.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este 18.02.2026.

Data inspecției: 18.02.2026

Cursul valutar valabil la data evaluării este 5,0941 Lei/Euro.

Data redactării raportului: 20.02.2026

I.7 Moneda raportului

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

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea
- Regulament parc industrial Eurobusiness II –Oradea
- Proiect de sistematizare întocmit de SC KAL TRANS SRL la 19.10.2025

Alte informații consultate:

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

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

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

I.10.1 Ipoteze

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

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

1.10.2 Ipoteze speciale semnificative

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

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

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

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

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

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

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

către Administrator/Municipiul Oradea;

d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;

e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;

f) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare și prestări de servicii conexe, în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

g) să beneficieze de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS II Oradea

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

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reiese fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;

b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef;

c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.177/2012 și a contractului de administrare nr. 68518/18.04.2012 încheiat cu Municipiul Oradea;

d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

h) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);

î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe/contractul de concesiune;

j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;

k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz.

cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât – cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres

și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;

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

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

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

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

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

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

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

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

- La solicitarea utilizatorului desemnat din valoarea de piață estimată se scade valoarea de sistematizare pentru lucrările de aducere a terenului la o cota normală și un grad de fundare ideal pentru construcție conform Proiectului de sistematizare întocmit de SC KAL TRANS SRL la data de 19.10.2025 pus la dispoziție evaluatorului. Valoarea de sistematizare estimată de SC KAL TRANS SRL pentru parcela cu nr.cad. 220963 Oradea (înființată prin alipirea imobilelor cu nr.cad. 205877 și 220003) este de 5.984.540,84 lei. Astfel, din valoarea de piață estimată la 11.913.093 lei se scade valoarea de sistematizare de 5.984.541 lei rezultând o valoare finală de 5.928.552 Lei (respectiv 23,09 Euro/mp). Evaluarea se realizează în această ipoteză specială.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat utilizării desemnate și utilizatorului desemnat precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

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

- SEV 100 – Cadru general al evaluării (IVS100)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IEV 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 – Documentare și conformare (IVS 106)

Standarde pentru active – Bunuri imobile

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

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

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

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

Nu a fost necesară apelarea la un specialist sau furnizor extern de servicii deoarece evaluatorul detine competențele care îndeplinesc cerințele utilizării desemnate precum și toate informațiile necesare pentru efectuarea evaluării în toate aspectele acestea ;

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan în suprafața de 50.401 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea având nr.cad. 220963 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA (cu drept de administrare în

favoarea CONSILIULUI LOCAL ORADEA) situat in Mun. Oradea, nr.cad. 220963, jud. Bihor, in incinta Parcului EUROBUSINESS II ORADEA;

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

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea
- Regulament parc industrial Eurobusiness II –Oradea
- Proiect de sistematizare intocmit de SC KAL TRANS SRL la data de 19.10.2025

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 Cartilor Funciare mentionate.

Conform Extrasului de Carte Funciara prezentat , proprietatea nu este grevata de sarcini :

C. Partea III. SARCINI .

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

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

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

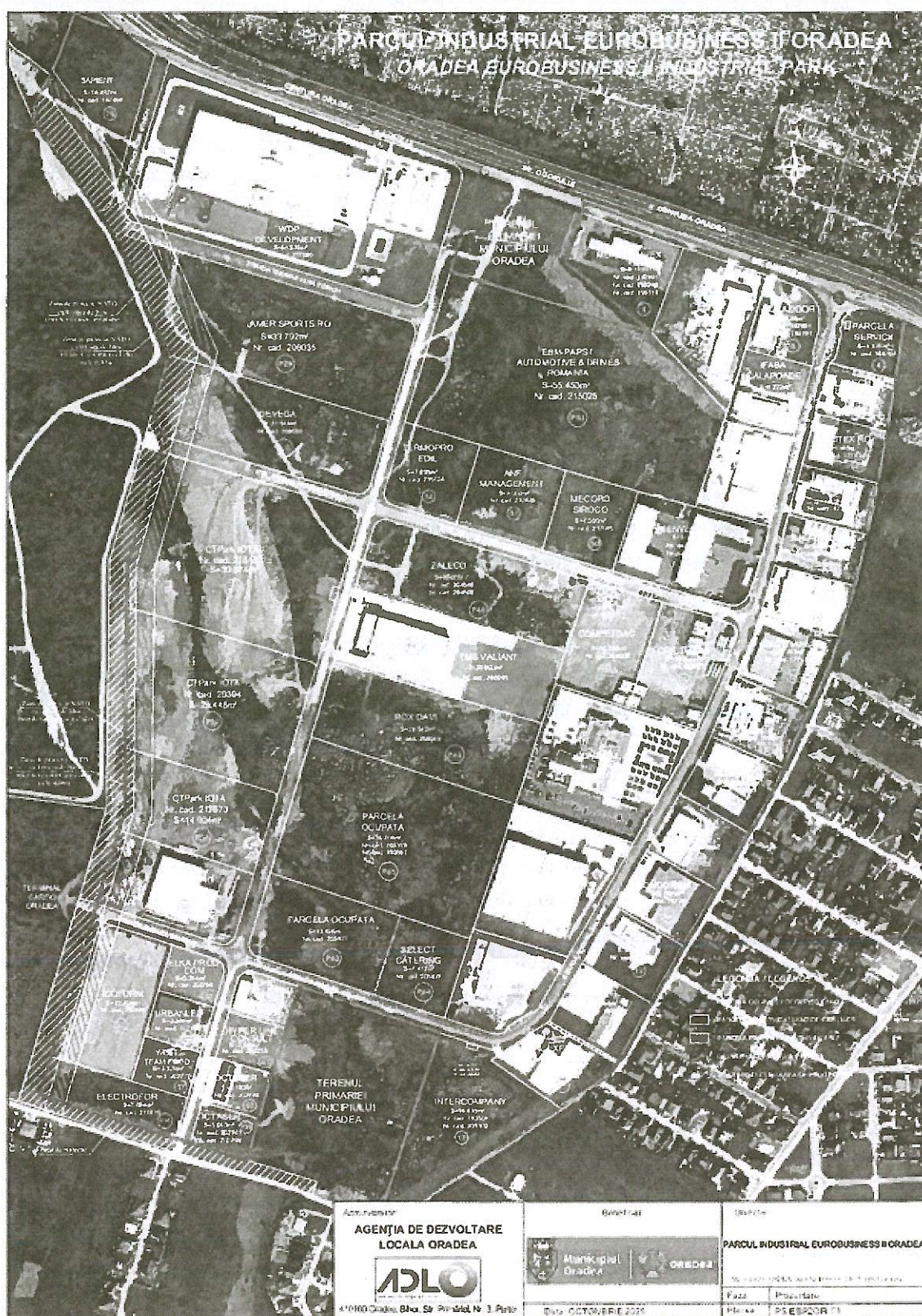
Aflat la aproximativ 10 km de Borș, cel mai mare punct de frontiera la granița de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între orașele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafață de 11.556 ha. Orașul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere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

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA II

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

Parcul industrial beneficiaza de acces direct la drumul national DN1, prin soseaua de centura. Proprietatea se afla la 2,2 km distanta de drumul national DN76 (Oradea-Arad), 3 km de DN79 (Oradea-Deva), 6 km distanta de drumul national DN1 si 17 km de Vama Bors.

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



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

Terenul este intravilan, construibil cu specific industrial și este integral proprietatea Agenției de Dezvoltare Locală Oradea SA și a Municipiului Oradea.

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

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

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

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

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

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Oradea.

Accesul la amplasament se face din strada strada Anghel Saligny (strada asfaltata) cat si din strada Thomas Alva Edison (in prezent in curs de amenajare) :

Terenul intravilan are o suprafata de 50.401 mp compusa din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea avand nr.cad. 220963 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA cu drept de administrare in favoarea CONSILIULUI LOCAL ORADEA, suprafata cu denivelari de pamant, forma usor neregulata, partial nivelat dupa umplutura, neimprejmuita, acoperita in mare parte cu vegetatie spontana, traversat de un canal de colectare.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 220963 este de 50.401 mp, conform inregistrarii din Extrasul de Carte Funciara nr. 220963 Oradea. Forma terenului este usor neregulata, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;

- **influenta coltului** – terenul este situat pe colt, aspect favorabil proprietatii subiect.

- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comasarea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;

- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;

- **topografia** – suprafata terenului este denivelat , necesita lucrari de aducere la o cota normala de fundare

- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale, internet, telefonie si cablu TV;

- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal si rutier din str. Anghel Saligny, strada asfaltata cat si din str. Thomas Alva Edison- in prezent in curs de amenajare.

- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentală, cu o temperatura medie anuală de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistrează o medie de -1,7 °C. Precipitațiile înregistrează o medie anuală de 585,4 mm, destul de ridicată pentru o zonă de câmpie similară.

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

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Nu se cunosc detalii.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

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

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

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

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

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *industriale pretabile Parcurilor Industriale*.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informației	Pret solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	47	8.632	Loc. Oradea, la ieșirea spre Cheriu lângă sediul FANCOURIER, jud. Bihor
2	Oferta	45	2.600	Loc. Oradea, zona Calea Clujului, lângă METRO, jud. Bihor
3	Oferta	45	4.200	Loc. Oradea, str. Americii, zona METRO, jud. Bihor
4	Oferta	78	10.000	Loc. Oradea, lângă fabrica NOKIAN TYRES, jud. Bihor
5	Oferta	70	3.500	Loc. Oradea, lângă fabrica NOKIAN TYRES, jud. Bihor
6	Oferta	50	42.287	Loc. Oradea, lângă centura Oradea în spatele complexului Olimp Impex, jud. Bihor
7	Oferta	100	2.000	Loc. Oradea, lângă centura Oradea lângă NOKIAN TYRES, jud. Bihor

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 4,5 și 6, deoarece acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietății subiect;

Analiza cererii

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

Echilibrul pieței. Tendințe

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

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

Tendințe: în general, o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica

monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
În Parcurile Industriale, municipalitatea dacă va reuși să atragă investitori care să achiziționeze toate loturile puse la dispoziție va încerca să înființeze noi parcuri în zone strategice ale municipiului.

Concluzii

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

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

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

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

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

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

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

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

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

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber

- o cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

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

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

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

IV.2.3 Abordări / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

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

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

Dreptul de proprietate și controlul public

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

Caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului

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

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

Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului și utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parțiale sau toatăle 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 funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/ arendare a terenului.
- f. **Metoda parcelării si dezvoltării**– 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 sunt disponibile 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 unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

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

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

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

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

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

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

Ajustările diferențelor observate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi și aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparație, mărimea ajustării fluctuând în funcție de datele indicate

de piață. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna și analiza și alte date comparabile.

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

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

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectând condițiile impuse prin regulament din care se scade valoarea de sistematizare pentru lucrările de aducere a terenului la o cota normală și un grad de fundare ideal pentru construcție conform Proiectului de sistematizare întocmit de SC KAL TRANS SRL la data de 19.10.2025 pus la dispoziție evaluatorului) a proprietății imobiliare, ca fiind de: **5.982.552 Lei echivalent a 1.163.808 Euro (valoare ramasă după scăderea valorii de sistematizare a terenului);**

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 fara TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectand conditiile impuse prin regulament din care se scade valoarea de sistematizare pentru lucrarile de aducere a terenului la o cota normala si un grad de fundare ideal pentru constructie conform Proiectului de sistematizare intocmit de SC KAL TRANS SRL la data de 19.10.2025 pus la dispozitie evaluatorului) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 50.401 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 220963 Oradea avand nr.cad. 220963 din proprietatea AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA (cu drept de administrare in favoarea CONSILIULUI LOCAL ORADEA) situat in Mun. Oradea, nr.cad. 220963, jud. Bihor, in incinta Parcului EUROBUSINESS II ORADEA, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

5.928.552 echivalent a 1.163.808 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

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

2. Precizia

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

3. Cantitatea

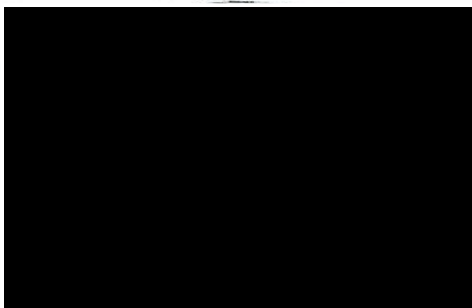
- avand in vedere numar de tranzactii avut la dispozitie, cantitatea informatiilor este considerata ca fiind suficienta, se poate determina o concluzie asupra valorii, insa o cantitate mai mare ar da o precizie mult mai buna.

Alegerea valorilor finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea valorii de piata fara TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, respectand conditiile impuse prin regulament din care se scade valoarea de sistematizare pentru lucrarile de aducere a terenului la o cota normala si un grad de fundare ideal pentru constructie conform Proiectului de sistematizare intocmit de SC KAL TRANS SRL la data de 19.10.2025 pus la dispozitie evaluatorului, este:

5.928.552 LEI echivalent a 1.163.808 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO – 5,0941 LEI, din data de 18.02.2026

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



ANEXE:

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

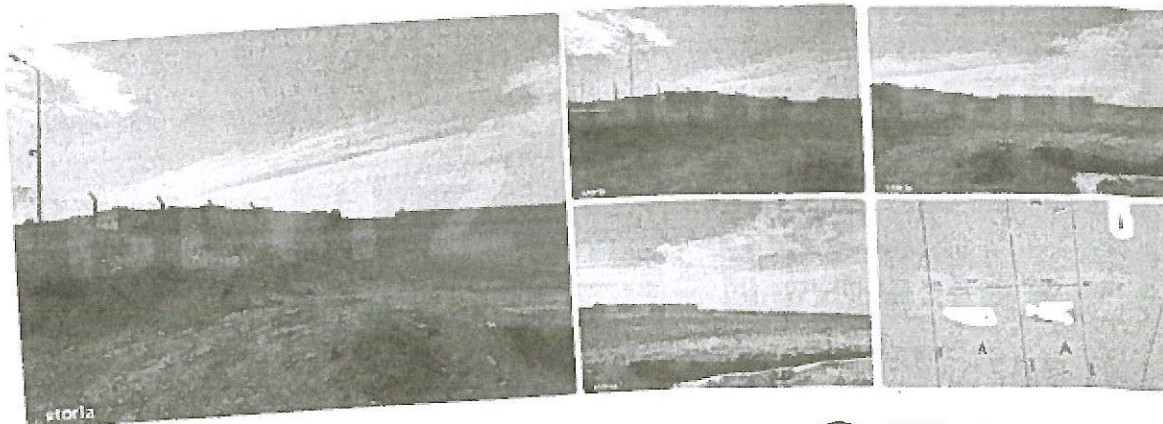
ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe

ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

ANEXA nr. 5: Localizare

ANEXA nr. 1: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății Comparabile utilizate in grila de calcul



Teren intravilan de vanzare, 10.000 mp, zona industriala, Oradea

780 000 € 78 €/m²

Nufetul Oradea Bihor

Teren de vanzare

Suprafata utila:	10.000 mp
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fara informatie
Dimensiuni:	fara informatie
Grid:	fara informatie
Tip acces:	pevat
Imprumut:	fara informatie
Media:	fara informatie
Tip vanzator:	agentie

Publicitate:

Allianz

Descriere

Blitz propune spre vanzare, un teren situat in zona industriala langa fabrica

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume *

Email *

Numar de telefon *

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

Trimit mesajul

Remediu Natural
PENTRU TUSE

Tuse seacă sau productivă
Bronșită acută
Infecții respiratorii virale

SE LA DE TUSE

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	10000 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	peșat
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	agenție
Tip vânzător:	

Publicitate

Allianz TIRAC Asigurare pentru casa ta

Descriere

Blitz propune spre vânzare, un teren situat în zona industrială lângă fabrica Nokian Tyres Oradea cu o suprafață totală de 10000 mp, cu un dublu front stradal de peste 57 m și reprezentând o oportunitate de investiție. Pentru informații suplimentare vă rugăm să ne contactați.

Cod ofertă / ID BLITZ: P145019

ID: 10014854

ID intern: P145019

☒ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-10-000-mp-zona-industrial-a-oradea-IDG1jU>



Ionica
Pe OLA din iulie 2014
Activ pe 15 februarie 2026

Trimite mesaj

☎ 074 470 7444

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Oradea
Șirindia



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Pe toate site-urile de vânzare și pe toate platformele sunt prezentate informații privind drepturile consumatorilor



Prețuri în lei, inclusiv TVA 2025

Teren intravilan Centura Oradea - langa Nokian

245 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața ut. de 3 500 m²

Extravilan / intravilan / intravilan



Publicitate

Achită acum
Impozitul Sector 3 la
Stațiile de Plată SelfPay

Achită ușor impozitul sector 3

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz Tiriac

DESCRIERE

Teren intravilan în supr de 3500 mp, lângă șoseaua de centură, în zona fabricii Nokian, Fără utilități. Preț 70 eur/mp, ușor negociabil nu doresc colaborarea cu agenții

ID: 299540196

Vizualizări: 27

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Ionica

Pe OLX din iulie 2014

Activ pe 16 februarie 2026

Trimite mesaj



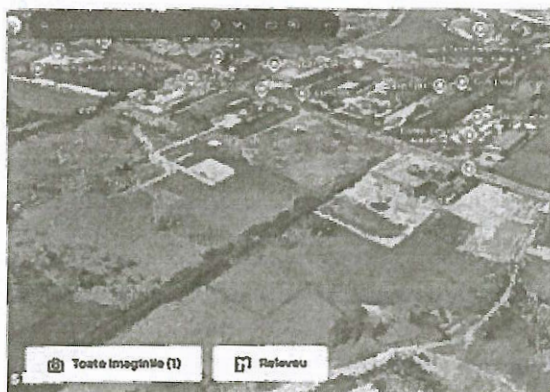
074 470 7444

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-centura-oradea-langa-nokian-IDkgQ5u.html?search_reason=search%7Corganic

Noua FaCapp

Înapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan mare lângă centura Oradea

2 114 350 € 50 €/m²

Oficiu, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă	420 87 m ²
Tip teren	Fără teren marș
Local țară	Fără teren marș
Dimensiuni	Fără teren marș
Gard	Fără teren marș
Tip acces	Drum
Împrejurimi	Câmp deschis
Facile	Fără teren marș
Tip vânzare	agenție

Publicitate (0)

Stefan Dufau

Oficiu FaCapp

0752 771 806

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!

Butonul de trimitere a mesajului este disponibil doar pentru utilizatorii care sunt autentificați în contul lor de utilizator. Pentru a putea trimite un mesaj, trebuie să vă autentificați în contul dvs. de utilizator.

Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate (0)

Teren intravilan mare langa centura Oradea
[Orosig Oradea Sinc](#)

Salvează

Contact

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea
proprietatii 2104350 EUR
Selecționați valoarea
imprumutului

Perioada de rambursare 20 Ani

În câștig din câștig
rambursat împrumutului?

Cere oferta

Descriere

Oportunitate unică pentru investitori Teren intravilan de 42.287 mp, lângă Centura Oradea

Va prezentăm un teren intravilan excepțional, cu o suprafață generoasă de 42.287 mp, situat într-o zonă de maximă dezvoltare, în imediata apropiere a Centurii Oradea și în spatele complexului Olimp Impax.

De ce acest teren este special?

- Suprafață generoasă: 15 parcele de diferite dimensiuni însumând 42.287 mp. Ideal pentru proiecte rezidențiale, comerciale sau industriale.
- Locație strategică: Acces facil la Centura Oradea, asigurând conectivitate rapidă către toate punctele de interes ale orașului.
- Potențial de dezvoltare: Zona în continuă dezvoltare, cu perspective excelente pentru investiții pe termen lung.
- Vecinătăți: În spatele complexului Olimp Impax, beneficiind de infrastructură și facilitățile zonei.
- Ideal pentru:
 - Dezvoltatori imobiliari interesați de proiecte rezidențiale ample
 - Investitori în sectorul comercial, pentru construcția de spații comerciale sau de birouri
 - Companii care doresc să-și extindă activitatea prin dezvoltarea de unități de producție sau depozite

Mai puțin

10/10/2024

Raportați

☑ Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Vizualizând anunțul, acceptați condițiile de utilizare

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-mare-lng-centura-oradea-1DD2pT>

Alte comparabile utilizate in cadrul analizei de piata:

Teren industrial, strada Ogorului

ID CPI667765

Această proprietate nu mai este activă. [te invităm să vizualizezi proprietăți similare](#)

485,704 €

Teren de 8.632 mp de vânzare Centura, Oradea 8.632 mp



Oferte imobiliare Oradea / Terenuri de vânzare Oradea / Terenuri de vânzare Oradea, Zonă Centura

Teren cu destinație industrială, ușor accesibil din centrul orașului Oradea.

[Oferte imobiliare Oradea](#) / [Terenuri de vânzare Oradea](#) / [Terenuri de vânzare Oradea, zona Centura](#)

Teren cu destinatie industrială, ușor accesibil din centura orașului Oradea.

Este situat la 50 m de sediul Fancurier,

...

[Citește mai mult](#)

Terenuri	Construcții	Proiecte imobiliare	6033 mp
De vânzare	Șosea	Imobiliare	Imobiliare
Disponibile	Imediat		

Facilități

Acces auto	Curent	Iluminat stradal
La țesut	Mijloace de transport în comun	Străzi asfaltate

[Oferte imobiliare Oradea](#) / [Terenuri de vânzare Oradea](#) / [Terenuri de vânzare Oradea, zona Centura](#)

Teren cu destinatie industrială, ușor accesibil din centura orașului Oradea.

Este situat la 50 m de sediul Fancurier.

- utilități: curent electric

- front stradal : 34,7 m

Pentru mai multe informații contactați :

0758 049477 sau 0722 700354

<https://www.sapientimobiliare.com/teren-de-vanzare-oradea-judet-bihor-cpl667785/>



U.S. Coast Guard Auxiliary

 Otonig, Orsola Elmer

[illegible]

1492545

ATTN: (b) TWA 43 44-38861-6293 Col. C. J.

Numele
 Email
 -40 Număr de telefon

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

Trimite mesajul

$$f_{\text{val}}(d) = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N f(d, x_i)$$

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

 Calculator de imprumut

Calculati rata pentru fiecare depozit:

Descrizione

Balance: 17000 EUR

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2600 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	zona intravilan
Dimensiuni:	2600 m
Gard:	la înălțime maximă
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	zona intravilan
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzare:	agentie

Publicitate 0

Alina.ro @ Tntec Asigurare pentru casa ta

Descriere

Propunem spre vânzare teren intravilan în Oradea, situat în zona Calea Clujului, în apropiere de Metro, Oradea.

Terenul măsoară suprafața de 2600 mp, este plan și are o formă dreptunghiulară. Terenul are acces la 2 străzi și este situat la circa 30 m de Calea Clujului.

Utilități:

Terenul dispune de curent electric, apă și canalizare, disponibile lângă teren.

În reglementările prevăzute în Certificatul de Urbanism emis pentru acest teren se certifică construcții rezidențiale colective sau individuale, cu regim de înălțime de până la 2 nivele supaterane, D+P+2E, D+P+E+M, S+P+2E, etc. Reprezintă o bună oportunitate de investiție pentru clădire rezidențială pentru apartamente, bloc de locuințe sau clădire cu destinație comercială.

Pret de vânzare propus de proprietar: 63 euro / mp

Agentia nu percepe comision de la cumparatori!

Email*

+40

Număr de telefon*

Sunți interesat(ă) de acest teren de vânzare și ai vrea să faci o vizionare. Aștept cu interes răspunsul tău. Mulțumesc!

Autorizăm utilizarea prin intermediul sistemului de informatică a datelor personale ale utilizatorilor. Administrator al datelor este SAJ - S.C. Oradea SA. Pentru mai multe informații, contactați-ne la numărul 0729.831.001.

Trimite mesajul

Publicitate

Publicitate 0

Calculator de împrumut

DA

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 117000 EUR

Selecționați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare 20 Ani

În câți ani doriți să rambursati împrumutul?

Cere o ofertă

Publicitate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-2600-mp-de-vanzare-in-oradea-v3041b-IDyDPj>

[Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Inchiriere](#) / [Imobiliu](#) / [Terminu - 8000](#) / [Terminu - 3000000](#)



Terminu 15 noiembrie 2020

Teren intravilan zona Metro

189 000 €

[PROMOVEAZA](#) [REACTUALIZEAZA](#)

PRIVAT



Paul

Pr. Ouz. din martie 2017
Activ pe 8 februarie 2020

Trimite mesaj

0721 271460

Mostru multe anunturi ale acestui vanzator

LOCALITATE

Americii 13
Sarmarim

FELIX Sarmarim



FARMAC

Terminu 15 noiembrie 2020

[Vezi locatia pe harta](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Actiunea de la vanzatoru privat nu este protejata de legea
privind drepturile consumatorilor.



Proiectat de

Proiectat de



Teren intravilan zona Metro

189 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 4 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Asigurați-vă că

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz Tirlac

DESCRIERE

Teren intravilan pe strada Americi în suprafața de 4200 mp pretabilit pt locuințe individuale, colective sau servicii. Utilități: apă, canalizare, curent, asfalt. Pret: 45 Euro mp, puz în lucru

ID: 283649274

Vizualizat: 24



Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Paul

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 11 februarie 2026

Trimite mesaj

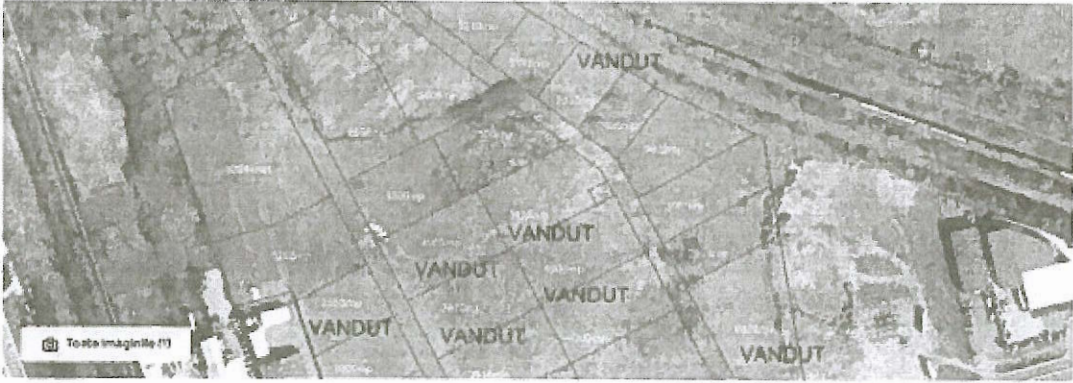


0721 271660

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-metro-IDjca8i.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic

[Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salveaza](#)



Teren industrial, centura Oradea - zona Nord

200 000 € 100 €/m²

Ciosteg, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață:	100	2000 m ²
Tip teren		comercial
Localizare		Vezi informații
Dimensiuni		Vezi informații
Calid		Vezi informații
Tip acces		Vezi informații
Împrejurări		Vezi informații
Media		Vezi informații
Tip vânzător		agenție

koredana
Agentie Locala SA
0751524155

Nume:

Email:

☐ Da ☐ Nu

Nu trãdați telefonul

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

Trimit mesajul

Descriere

ULTIMELE 14 PARCELE DISPONIBILE- TEREN INDUSTRIAL - CENTURA ORADEA (ZONA NOKIAN) -100 EURO /MP.

Se oferă spre vânzare teren cu destinație industrială ,cu acces la centura Oradea ,s totuși vis-a-vis de Nokian .

POT 50%

Utilități:apa ,canalizare ,curent

Dacă ești în cautarea unui spațiu pentru business-ul tău nu ezita să mă contactezi

Parcelă 2.000 mp -

200.000 euro

Respectiv 100 euro /mp.

Mapa pe 

100000px

Raportează 

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea
proprietatii 200000 EUR

Selectați valoarea
imprumutului

Perioada de rambursare 20 Ani

Cât doriți să
rambursati împrumutul?



Cere o ofertă

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-centura-oradea-zona-nokian-IDG7Fm>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	Parcela teren CF 220963 Oradea			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	50.401	10.000	3.500	42.287
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		78,0	70,00	50,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuquantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-7,80	-7,00	-5,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		70,20	63,00	45,00
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		70,20	63,00	45,00
3	Restrictii legale	conform Regulamentului Parcului Industrial	fara	fara	fara
	Cuquantum ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-14,04	-12,60	-9,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		56,16	50,40	36,00
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		56,16	50,40	36,00
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent	independent
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		56,16	50,40	36,00
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		56,16	50,40	36,00
7	Conditii de piata	Feb-26	Feb-26	Feb-26	Feb-26
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		56,16	50,40	36,00
Ajustari specifice proprietatii					

8	Localizarea	Loc. Oradea, Parc Industrial II zona strazii Thomas Alva Edison si Anghel Saligny	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, Nokian	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, Nokian	Loc. Oradea, zona str. Ogorului, spate la Olimp
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	15%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	5,40
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		56,16	50,40	41,40
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	50.401	10.000	3.500	42.287
	Cuquantum ajustare %		-20%	-20%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-11,23	-10,08	-2,07
10	Topografie	considerat plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	pietruit	pietruit	pietruit
	Cuquantum ajustare %		5%	5%	5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		2,81	2,52	2,07
12	Utilitati disponibile	en.el, apa- canalizare, gaz	in zona	in zona	in zona
	Cuquantum ajustare %		7%	7%	7%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		3,9	3,5	2,9
13	Deschidere la strada	da	front stradal la ambele capete ale parcelei	da	da
	Cuquantum ajustare %		-5%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,81	0,00	0,00
13	Categorie	industrial	industrial	industrial	industrial
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		48,86	46,37	44,30
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-7,30	-4,03	8,30
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-13,0%	-8,0%	23,1%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		20,78	16,13	12,44
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		37,0%	32,0%	34,6%
	Numar de ajustari		3	4	3
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: B-46,4E/mp					

VALOAREA PROPUASA			
Valoare de piata	2.338.606 €	echivalent a	11.913.093 lei
Valoare estimata sistematizare	1.174.798 €	echivalent a	5.984.541 lei
Valoare de piata ramasa	1.163.808 €	echivalent a	5.928.552 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **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 doar conform regulamentului parcului industrial Eurobusiness Parc Oradea II.

- **Conditii de finantare**

Pretul de tranzactionare al unei proprietati poate diferi de cel al unei proprietati similare 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 pozitiva de 10% pentru comparabila C, deoarece aceasta este situata intr-o zona mai putin favorabila fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -20% pentru comparabilele A si B si respectiv de -5% pentru comparabila C, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect.

- **Topografie**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare proprietatii subiect (considerata plana);

- **Acces**

S-au aplicat ajustari pozitive de 5% tuturor comparabilelor deoarece acestea dispun de un acces inferior fata de proprietatea subiect (acces pietruit);

- **Utilitati**

S-au aplicat ajustari pozitive de 7% tuturor comparabilelor deoarece acestea dispun de utilitati inferioare (in zona) fata de proprietatea subiect;

- **Deschiderea la strada**

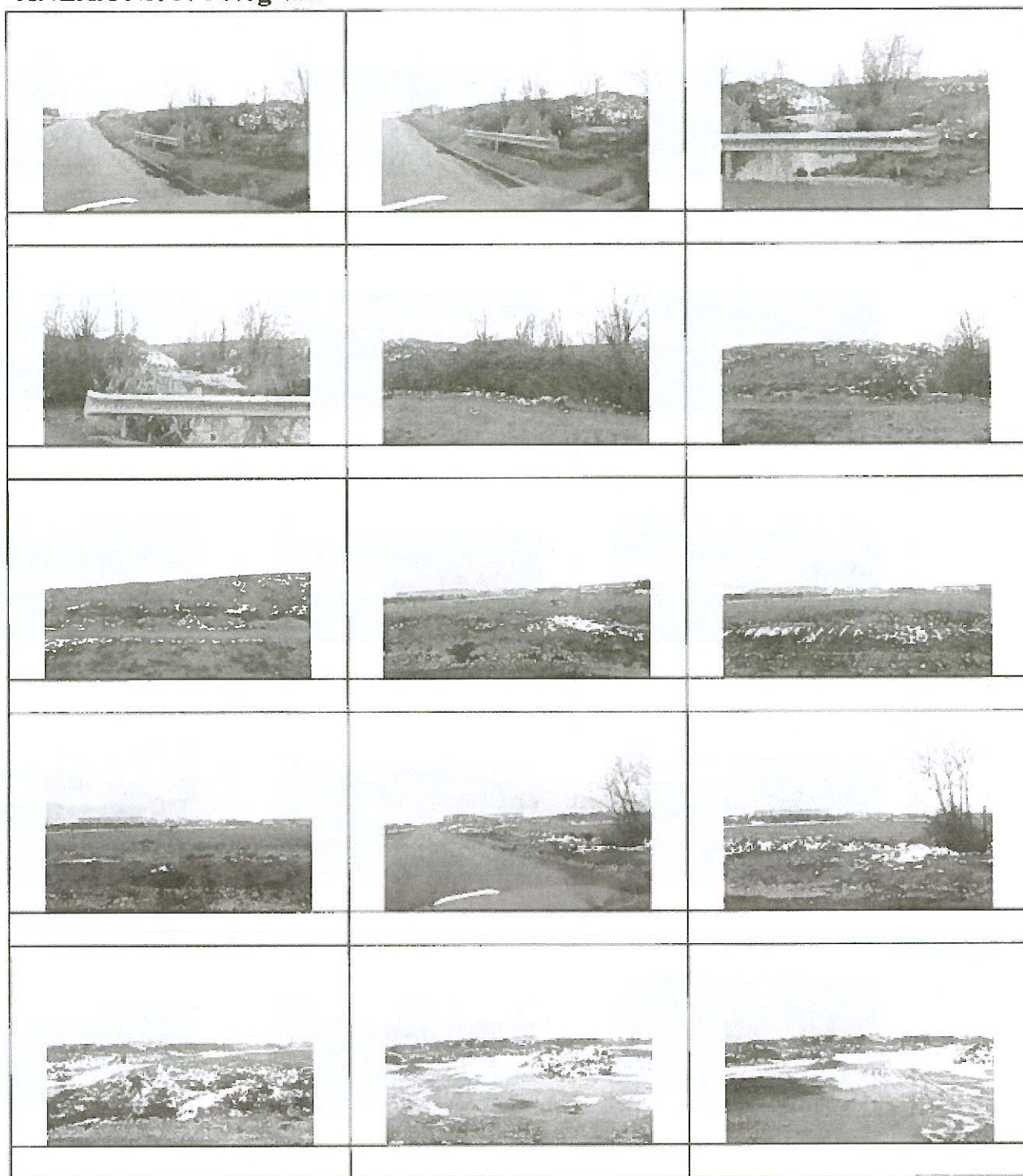
S-a aplicat o ajustare negativa de -5% pentru comparabila A, deoarece aceasta dispune de deschidere la ambele capete ale parcelei, aspect favorabil fata de proprietatea subiect;

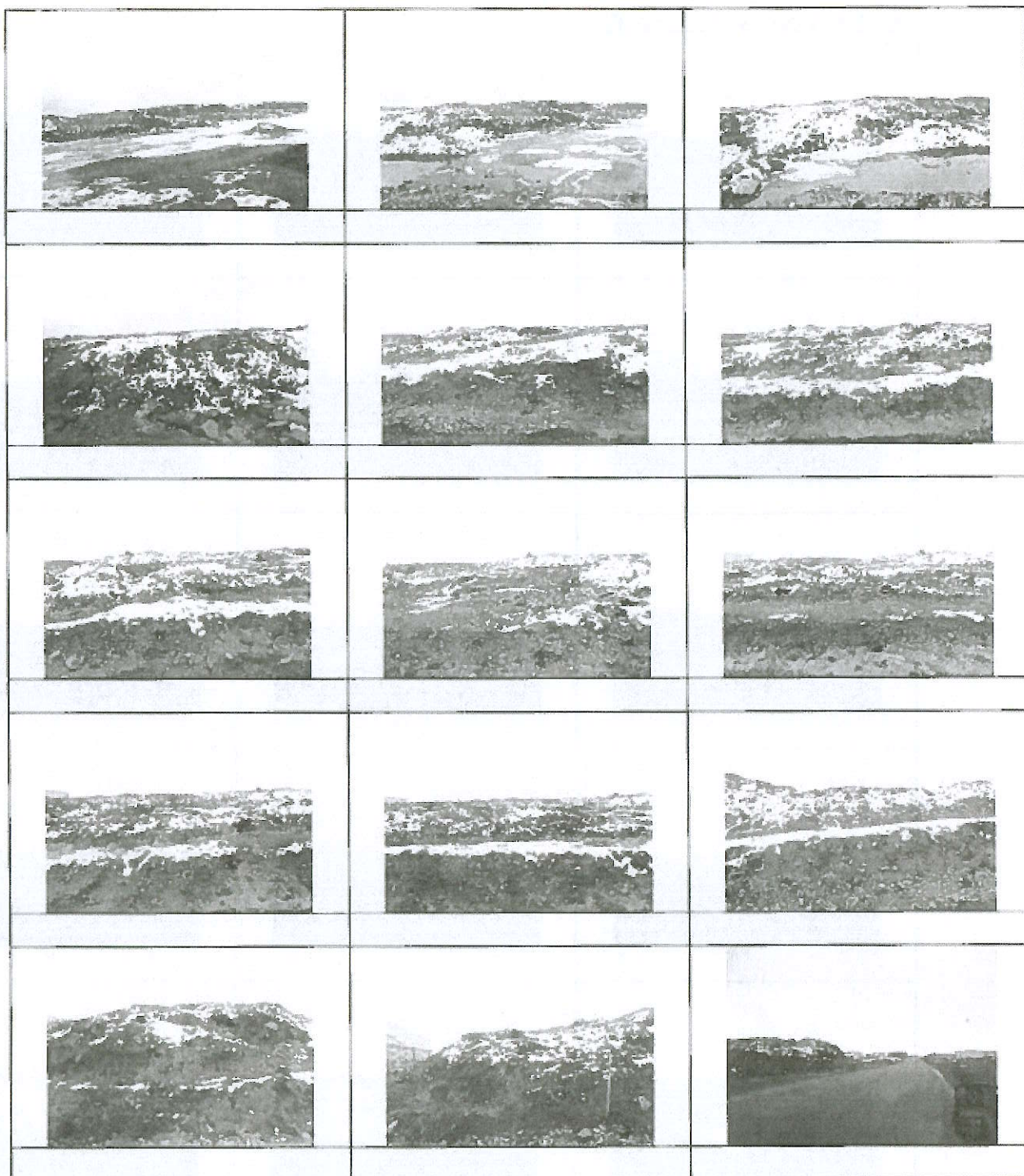
- **Categorie:**

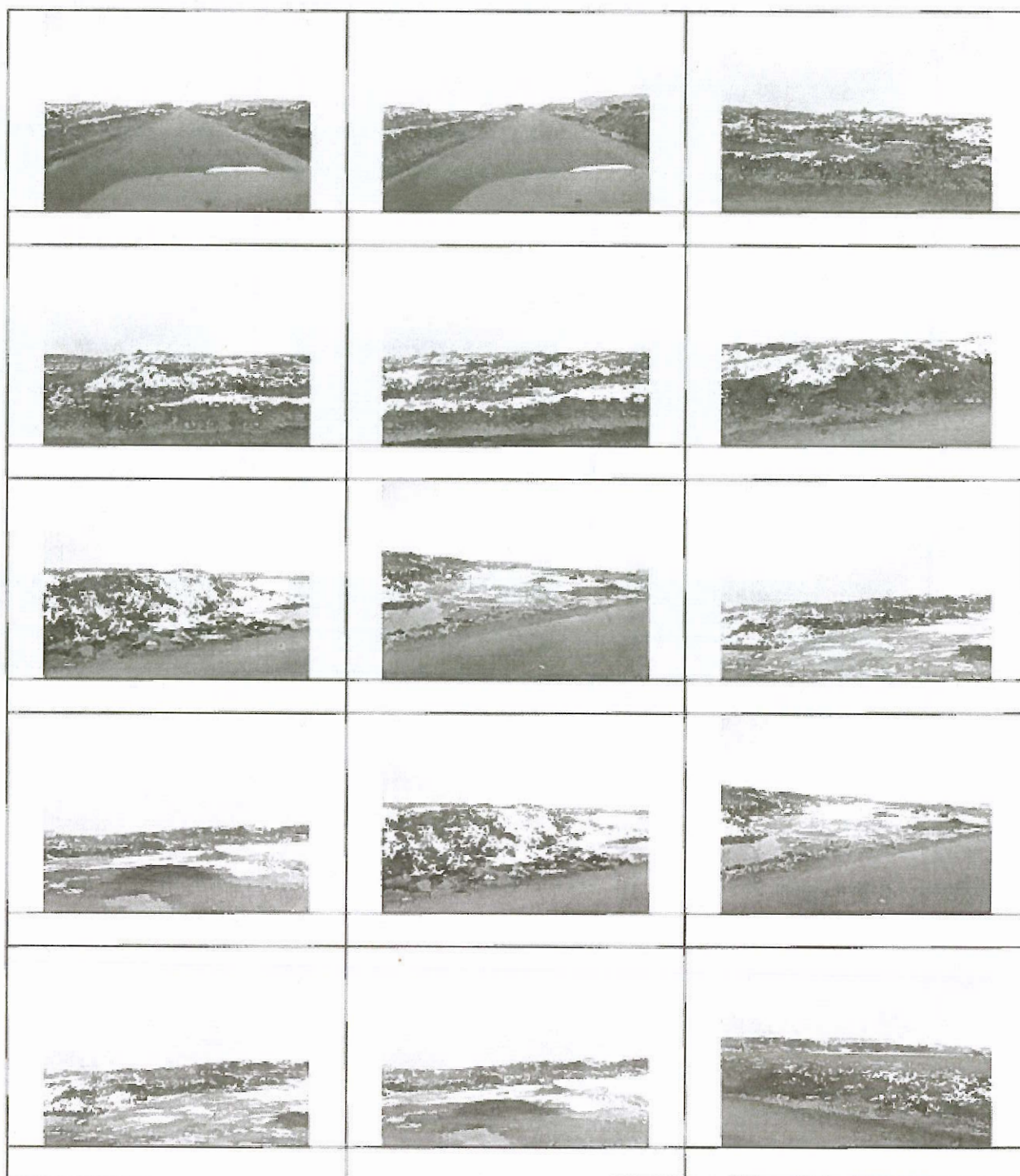
Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile sunt terenuri intravilane de tip industrial/comercial, similar proprietatii subiect;

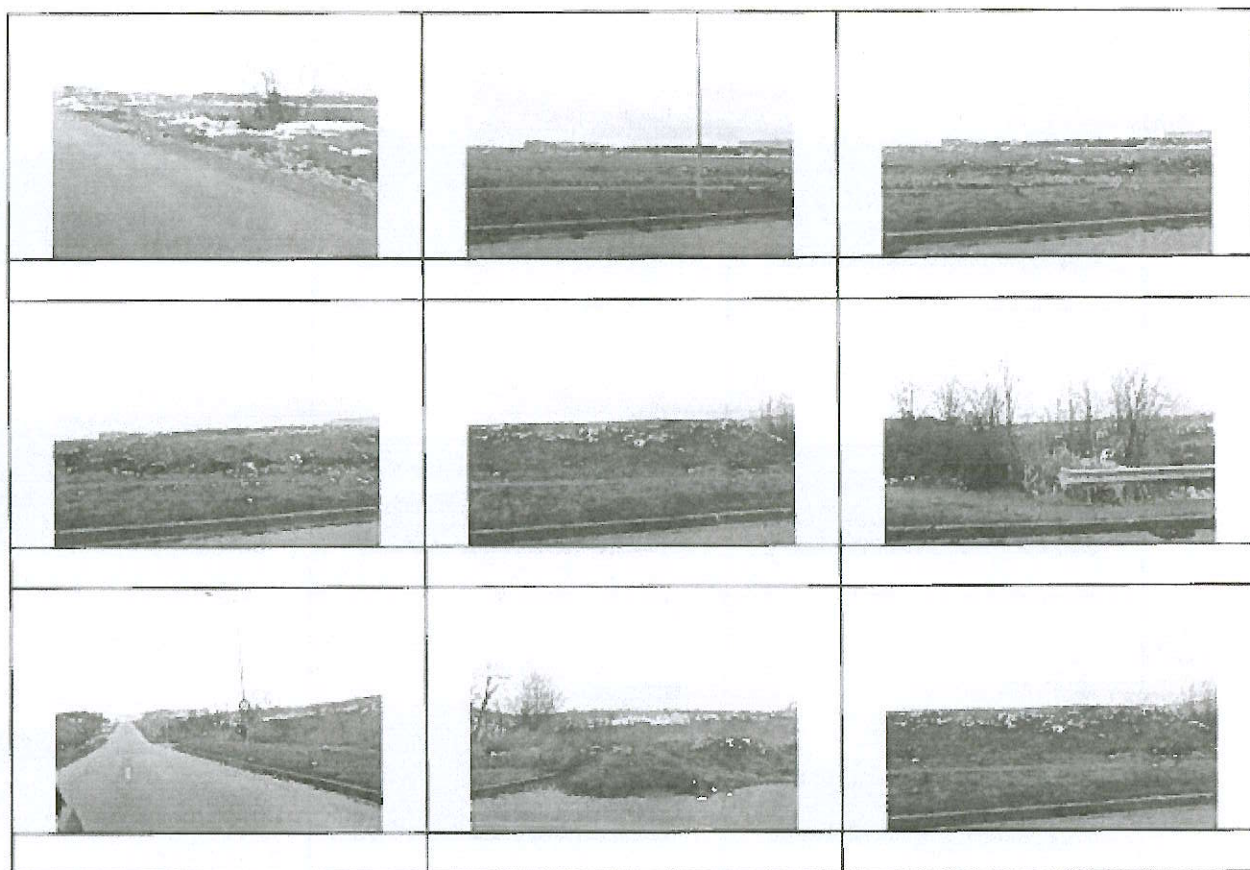
Ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: A.

ANEXA Nr. 3: Fotografii









ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 220963 Oradea

Nr. cerere	100775
Ziua	05
Luna	12
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	220963	50.401	Teren nelmprejmuit,

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
190775 / 05/12/2025	
Act Notarial nr. 5617, din 04/12/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA; Act Administrativ nr. 180123, din 02/12/2025 emis de BCPI.	
B1	Se inființează cf. 220963 a imobilului cu nr. cad. 220963/Oradea ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: -- nr.cad.205877/cf.205877; -- nr.cad.220003/cf.220003;
Act Notarial nr. HOTĂRĂREA AGA aut. nr. 4867, din 17/10/2024 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 13695/50401 1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 205877/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 142760 din 18/10/2024;
Act Normativ nr. HG 843, din 30/10/2013 emis de GUVERNUL ROMANIEI;	
B7	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) CONSILIUL LOCAL ORADEA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220003/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 78735 din 28/05/2025; pozitie transcrisa din CF 192881/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 92345 din 09/11/2015;
Act Administrativ nr. 748, din 24/02/2025 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA;	
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE aport în natură, dobândit prin Convenție, cota actuală 36706/50401 1) AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 220003/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 78735 din 28/05/2025; pozitie transcrisa din CF 203319/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 28902 din 24/02/2025; pozitie transcrisa din CF 192881/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 55780 din 17/06/2016;

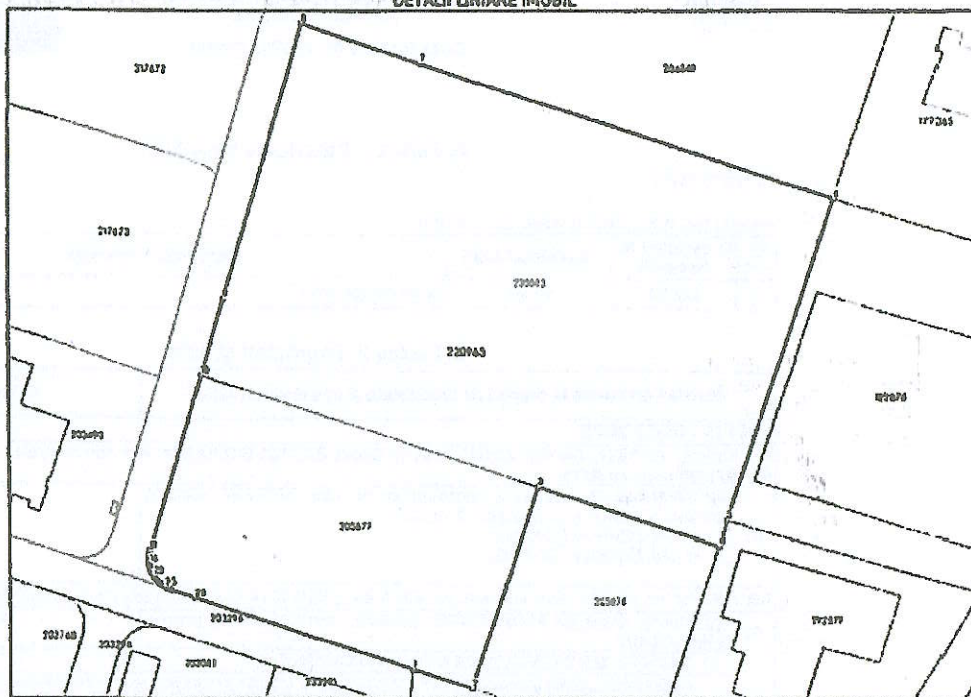
C. Partea III. SARCINI

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



Nr cadastral	Suprafata (mp) ^a	Observatii / Referinte
220963	50.401	

DETALI UNIARE IMOBIL



Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	50.401	-	-	-	Teren nelmprejmuit

Lungime Segmente

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	20.514
3	4	81.082
5	6	145.0
7	8	53.285
9	10	34.488
11	12	0.274

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
2	3	91.584
4	5	11.756
6	7	183.074
8	9	122.347
10	11	78.854
12	13	1.118

Carte Funciară Nr. 220963 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
13	14	1.39	14	15	1.391
15	16	1.39	16	17	1.391
17	18	1.391	18	19	1.391
19	20	1.391	20	21	1.39
21	22	1.39	22	23	1.39
23	24	1.391	24	25	1.39
25	26	1.39	26	27	1.391
27	28	10.915	28	1	97.74

*** 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanța internă nr.2021292215/05-12-2025 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

05-12-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

RODICA FLORICA OLAR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

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

Pagina 3 din 3

Entrate pentru informații online la adresa epay.ancpl.ro

Form.Jar versiunea 1.2

OBIECTIV: STUDIU DE EVALUARE - REACTUALIZARE 2025 - PROIECTARE LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE A TERENULUI - NR. CAD. 205932, 210938, 203319, 192881, 205877 ÎN PARCUL INDUSTRIAL EBP2, MUN. ORADEA, JUD. BIHOR
Beneficiar: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.
Proiectant: SC KAL TRANS SRL
Executant:

DG - DEVIZ GENERAL
al obiectivului de investiții

Anexa 7

STUDIU DE EVALUARE - REACTUALIZARE 2025 - PROIECTARE LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE A TERENULUI - NR. CAD. 205932, 210938, 203319, 192881, 205877 ÎN PARCUL INDUSTRIAL EBP2, MUN. ORADEA, JUD. BIHOR

19 - Oct. - 2025
Conform H.G. nr. 1116 din 2023

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)	TVA	Valoare cu TVA
		lei	lei	lei
1	2	3	4	5
CAPITOL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
11	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00
12	Amenajarea terenului	0.00	0.00	0.00
13	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0.00	0.00	0.00
14	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilitatilor	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 1	0.00	0.00	0.00
CAPITOL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului de investiții				
	TOTAL CAPITOL 2	0.00	0.00	0.00
CAPITOL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
31	Studii	0.00	0.00	0.00
311	Studiu de teren	0.00	0.00	0.00
312	Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00
313	Alte studii specifice	0.00	0.00	0.00
32	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0.00	0.00	0.00
33	Expertiză tehnică	0.00	0.00	0.00
34	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor, auditul pentru siguranța rutieră	0.00	0.00	0.00
35	Proiectare	0.00	0.00	0.00
351	Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00
352	Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00
353	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	0.00	0.00	0.00
354	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	0.00	0.00	0.00

355	Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	0.00	0.00	0.00
356	Proiect tehnic si detalii de executie	0.00	0.00	0.00
36	Organizarea procedurilor de achizitie	0.00	0.00	0.00
37	Consultanta	0.00	0.00	0.00
371	Managementul de proiect pentru obiectivul de investitie	0.00	0.00	0.00
372	Auditul financiar	0.00	0.00	0.00
38	Asistenta tehnica	0.00	0.00	0.00
381	Asistenta tehnica din partea proiectantului	0.00	0.00	0.00

Pag 2

DEVIZUL GENERAL: STUDIU DE EVALUARE - REACTUALIZARE 2025 - PROIECTARE LUCRARI DE SISTEMATIZARE A TERENULUI - NR. CAD. 205932, 210938, 203319, 192881, 205877 ÎN PARCUL INDUSTRIAL EBP2, MUN. ORADEA, JUD. BIHOR

1	2	3	4	5
3811	pe perioada de executie a lucrarilor	0.00	0.00	0.00
3812	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrarilor de executie, vizat de catre Inspectoratul de Stat în Constructii	0.00	0.00	0.00
382	Oringente de santer	0.00	0.00	0.00
383	Coordonator în materie de securitate si sanitate - conform Hotararea Guvernului nr 300/2006, cu modificari si completari ulterioare	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 3	0.00	0.00	0.00

CAPITOL 4

Cheltuieli pentru investitia de baza

41	Construcii si instalatii	5,984,540.84	1,256,753.57	7,241,294.41
411	(0001 1) PARCELA - NR. CAD 205877	1,546,846.73	324,637.81	1,871,684.54
412	(0001 2) PARCELA - NR. CAD 220003 (cad 203319 + cad 192881)	4,437,694.11	931,915.76	5,369,609.87
42	Montaj utilaje, echipamente tehnologice si functionale	0.00	0.00	0.00
43	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care necesita montaj	0.00	0.00	0.00
44	Utilaje, echipamente tehnologice si functionale care nu necesita montaj si echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
45	Dolari	0.00	0.00	0.00
46	Active necorporate	0.00	0.00	0.00
	TOTAL CAPITOL 4	5,984,540.84	1,256,753.57	7,241,294.41

CAPITOL 5

Alte cheltuieli

51	Organizare de santer	0.00	0.00	0.00
511	Lucrari de constructii si instalatii aferente organizarii de santier	0.00	0.00	0.00
512	Cheltuieli conexa organizarii santierului	0.00	0.00	0.00
52	Comisioane, cota taxa, costul creditului	0.00	0.00	0.00
521	Comisioanele si dobanzile aferente creditului bancii finantatoare	0.00	0.00	0.00
522	Cota aferenta ISC pentru controlul calitatii lucrarilor de constructii	0.00	0.00	0.00

523	Cota aferenta ISC pentru controlul statutului in amenajarea teritoriului, urbanism si pentru autorizarea lucrarilor de constructii	0.00	0.00	0.00
524	Cota aferenta Casa Sociale a Constructorilor - CSC	0.00	0.00	0.00
525	Taxe pentru acorduri, avize conforme si autorizatie de construire/dezfintare	0.00	0.00	0.00
53	Cheltuieli diverse si neprevazute	0.00	0.00	0.00
54	Cheltuieli pentru informare si publicitate	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		0.00	0.00	0.00

CAPITOL 6

Cheltuieli pentru probe tehnologice si teste

61	Pregatirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
62	Probe tehnologice si teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00

Pag 3

DEVIZUL GENERAL: STUDIU DE EVALUARE - REACTUALIZARE 2025 - PROIECTARE LUCRARI DE SISTEMATIZARE A TERENULUI - NR. CAD. 205932, 210938, 203310, 102681, 208877 IN PARCUL INDUSTRIAL ESP2, MUN. ORADEA, JUD. BIHOR

1	2	3	4	5
CAPITOL 7				
Cheltuieli aferente marjei de buget si pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret				
71	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5 + 1.1) - nu e cazul	0.00	0.00	0.00
72	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de pret	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 7		0.00	0.00	0.00
TOTAL GENERAL		5,984,540.84	1,256,753.57	7,241,294.41
din care: C+M (1.2+1.3+1.4+2+4.1+4.2+5.1.1)		5,984,540.84	1,256,753.57	7,241,294.41

2. Eșalonarea costurilor coroborate cu graficul de realizare al investiției (după reactualizare)

Nr. crt.	Faza de execuție	LUNI / LEI exclusiv TVA	
		I - II	III
1.	Infrastructura - terasamente nr. cad. 220003 (cad. 203319 + cad. 192881)	4,437,694.11	
2.	Infrastructura - terasamente nr. cad. 205877		1,546,846.73
Total		4,437,694.11	1,546,846.73
TOTAL GENERAL		5,984,540.84	

NOTA: Se va avea în vedere perioada lunilor de iarnă cu temperaturi negative nerecomandată realizării lucrărilor de execuție.

(4) Surse de finanțare a investiției

Sursele de finanțare a investiției se constituie în conformitate cu legislația în vigoare și constau din fonduri proprii.

(5) Estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea investiției

1. Număr de locuri de muncă create în faza de execuție: la realizarea obiectivului vor fi angrenate cca. 20 persoane, pe durata execuției lucrărilor propuse

2. Număr de locuri de muncă create în faza de operare: 1 persoană (picher drumuri).

(6) Principali indicatori tehnico-economici ai investiției

1. Valoarea totală (exclusiv TVA): 5,984,540.84 lei

din care construcții montaj: C+M 5,984,540.84 lei

2. Durata fizică de execuție după reactualizare: 3 luni (nr. cad. 220003, nr. cad. 205877)

3.Capacități (în unități fizice și valorice).

Nr. crt	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Volum de săpături pentru îndepărtarea umpluturilor eterogene (mc)	Volum de umpluturi necesare pentru sistematizarea verticală (mc)
1.	205932	20.000,0	53.694,82	59.414,78
2.	210938	64.226,0	165.484,05	196.091,52
3.	203319	10.160,0	32.561,88	27.911,13
4.	192881	26.546,0	71.607,55	62.496,49
220003				
Total 3+4		36.706,0	104.169,43	90.407,62
5.	205877	13.695,0	37.406,96	30.518,60
Total		134.627,0	360.755,26	376.432,52
Total reactualizare cad. 220003, 205877		50.401,0	141.576,39	120.926,22

(7) Avize și acorduri de principiu

1. Certificatul de urbanism nr. 1097/11.03.2024 – emis de Primăria Mun. Oradea – poate fi utilizat pentru: informare tehnică și juridică în vederea proiectării lucrărilor de sistematizare a terenului – nr. cad. 205932, 210938, 203319, 192881, 205877 în Parcul Industrial EBP2, Oradea.

Reactualizare valoare economică pentru nr. cad. 220003 (rezultat din alipire nr. cad 203319 și nr. cad. 192881) și nr. cad. 205877

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

Nr.crt.	Acționar	Sediul și datele de identificare ale Acționarului	Valoarea nominală a unei acțiuni (Lei)	Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință 01.04.2026			
				Număr	Procent (%)	Valoare totală	
						Subscrisă (Lei)	Vărsată (Lei)
1.	MUNICIPIUL ORADEA – CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA	Oradea, Piața Unirii nr.1 CIF 4230487	3.209	12560	99,92%	40.305.040	40.305.040
2.	SOCIETATEA ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA	Oradea, str. Gheorghe Dima nr.5, J5/1/1995, C.U.I. RO7997507	3.209	5	0,04%	16.045	16.045
3.	JUDEȚUL BIHOR	Oradea, Parc Traian, nr.5, CIF 4244997	3.209	5	0,04%	16.045	16.045
	TOTAL GENERAL:			12570	100	40.337.130	40.337.130
	În ACTUL CONSTITUTIV:			12570	100	40.337.130	40.337.130

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație dl CIPRIAN BARA _____