



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR

II D. ECONOMICĂ
515



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

Proiect 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 cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 29 iunie 2023 (prima convocare) și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare)

Analizând referatul de aprobare nr. 266.850 din 23.06.2023 și raportul de specialitate nr. 266.851 din 23.06.2023 întocmite de către Direcția Economică - Serviciul Evidență Active, Delegări de Gestiune și Datorie Publică, prin care s-a propus 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 29 iunie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform adresei nr. 797 din 22.06.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 264.908 din 22.06.2023 (anexa nr. 2),

Ținând cont de cele prezentate anterior și de prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit a), alin. (3) lit d), art. 139 alin. (1), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 *privind Codul administrativ*,
- Legea 31/1990 *privind societățile*,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1 Se mandatează reprezentanții 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 29 iunie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează societatea Agenția de Dezvoltare Locală SA.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică cu :

- Primarul Municipiului Oradea,
- Instituția Prefectului județului Bihor,
- Direcția Economică,
- Direcția Juridică,
- UAT Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor,
- societatea Administrația Domeniului Public S.A.,
- societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A.

PRIMAR,
Florin BIRTA



PROIECT AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Eugenia BORBEI



România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

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

Nr. înregistrare: 266.850

Data: 23.06.2023

REFERAT DE APROBARE

la 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 cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 29 iunie 2023 (prima convocare) și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare)

Prin HCL nr. 204/2014 privind modalitatea de luare a hotărârilor în cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor societăților la care Municipiul Oradea este acționar majoritar și HCL nr. 847/2020 privind numirea reprezentanților în AGA la societățile comerciale la care Municipiul Oradea este acționar majoritar s-a instituit obligația societăților la care municipiul este acționar majoritar de a obține un mandat prealabil anterior fiecărei ședințe a Adunării Generale a Acționarilor.

Pe fondul hotărârilor Consiliului Local amintite anterior, societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. solicită aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Oradea a punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 29 iunie 2023 (prima convocare) și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare).

PROPUN: CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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 cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 29 iunie 2023 (prima convocare) și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare)

**INIȚIATOR
PRIMAR**

Florin BIRTA





România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Direcția Economică

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

Nr. înregistrare: 266.851

Data: 23.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

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 cazul punctelor introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 29 iunie 2023 (prima convocare) și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare)

Prin HCL nr. 204/2014 privind modalitatea de luare a hotărârilor în cadrul Adunărilor Generale ale Acționarilor societăților la care Municipiul Oradea este acționar majoritar și HCL nr. 847/2020 privind numirea reprezentanților în AGA la societățile comerciale la care Municipiul Oradea este acționar majoritar, s-a instituit obligația societăților la care municipiul este acționar majoritar de a obține un mandat prealabil anterior fiecărei ședințe a Adunării Generale a Acționarilor.

Ținând cont de cele expuse anterior, prin adresa nr. 797 din 22.06.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Oradea cu nr. 264.908 dn 22.06.2023 (anexa nr. 2), societatea Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Oradea punctele introduse pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Adunării Generale a Acționarilor care va avea loc în data de 29 iunie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare), ora 12.30.

Având în vedere cele prezentate anterior și luând în considerare prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit a), alin. (3) lit d), art. 139 alin. (1), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ,
- Legea 31/1990 privind societățile,

PROPUNEM CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

1. 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 29 iunie 2023 (prima convocare), ora 15.30 și în data de 30 iunie 2023 (a doua convocare), ora 12.30, conform anexei nr. 1 la prezentul raport de specialitate.

Direcția Economică

Director Executiv
Eduard FLOREA

Director Executiv Adj.
Simona VLAD

Șef Serviciu
Tabita VLAD

497

06 Anul 2023 ROMANIA

www.pozzoparties.ro

MUNICIPIUL ORADEA

PRIMAR

NR. INTRARE 269908/E

ZIUA LUNA 22 IUN. 2023

(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 EURO CLEANING 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 doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General 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 III, raportat la terenul în suprafață totală de 4.663 m.p. de sub nr. cadastral 215685, înscris în C.F. nr. 215685 – 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) (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 III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafață de 13.687 m.p., identificat cu număr cadastral 215687, înscris în C.F. nr. 215687 – Oradea, conform *Anexei Nr.4*, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 27 EURO/mp, fără TVA.

(2) Aprobarea rezultatelor Licităției Deschise din data de 15.05.2023, ora 14:00, privind Parcela P24, NR.CAD 215687 (13.687 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform *anexei* reprezentate de Raportul Procedurii de Licitatie din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.667/19.05.2023.

(3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 13.687 m.p., identificat cu nr.cadastral 215687, înscris în CF Nr. 215687 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății DHELECTRIC SYSTEM S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.

(4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 13.687 m.p., la prețul de 51 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 215687, înscris în CF Nr. 215687 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 698.037 Euro (șasesutenouăzecișioptmiiitreizecișisapte Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 27.921,48 Euro/an (douăzecișisapte mii nouă sute douăzeci și unu virgulă patruzecișiopt 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 DHELECTRIC SYSTEM S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 13.687 m.p. de sub nr. cadastral 215687, înscris în C.F. nr. 215687 – Oradea, conform *Anexei nr. 5*.

(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 DHELECTRIC SYSTEM S.R.L., conform *Anexei nr. 6*.

(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. 5 – nr. 6*.

(8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General 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 III, raportat la terenul în suprafață totală de 13.687 m.p. de sub nr. cadastral 215687, înscris în C.F. nr. 215687 – 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. 5 – nr. 6*.

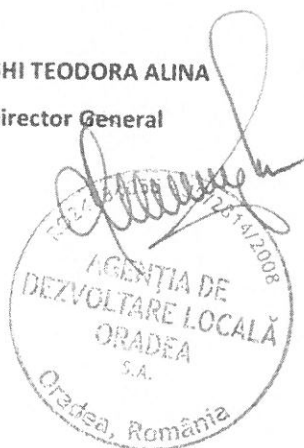
3) Diverse.

4) 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,

SILAGHI TEODORA ALINA

Director General



ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 29.06.2023, ORA 15,30

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.		
INTRARE IEȘIRE	Nr.	793
Ziua	Luna	Anul
22	06	2023

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

(Convocatorul)

cu sediul în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor,
România, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Bihor sub nr. J5/2814/2008,
Cod Unic de Înregistrare (CUI) RO24734055
Capital social subscris și vărsat de 21.282.088 Lei

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

**Spre știință: Domnului TIRLA IOAN ALEXANDRU
Doamnei PETŐ DALMA CSILLA - supleant
Domnului LIVIU ANDRICA
Domnișoarei POP COMAN IOANA - supleant
Domnului GAL CĂLIN - GRAȚIAN
Societății ACCOUNT CAPITAL S.R.L. – Auditor financiar**

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

În conformitate cu prevederile art. 8 și ale art.9 (*Convocarea 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 guvernanța corporativă a întreprinderilor
publice (O.U.G. nr. 109/2011),

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

Ținând cont de Decizia nr.65/22.06.2023 adoptată de către Consiliul de Administrație,
Convoacă Adunarea Generală EXTRAORDINARĂ a Acționarilor Societății (AGEA) pentru

data de 27.04.2023 cu începere de la ora 15,30, la sediul social al Societății situat în Oradea,

strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01.05.2023 (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 III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA: teren în suprafață de 4.663 m.p., identificat cu număr cadastral 215685, înscris în C.F. nr. 215685 – Oradea, conform Anexei Nr.1, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 29 EURO/mp, fără TVA.**
- (2) Aprobarea rezultatelor Licităției Deschise din data de 15.05.2023, ora 14:00, privind Parcela P23, NR.CAD 215685 (4.663 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform anexelor reprezentate de Raportul Procedurii de Licitatie din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.666/19.05.2023 și de Procesul – Verbal de atribuire Nr.714/29.05.2023.**
- (3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 4.663 m.p., identificat cu nr.cadastral 215685, înscris în CF Nr. 215685 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății EURO CLEANING S.R.L, cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.**
- (4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 4.663 m.p., la prețul de 40 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 215685, înscris în CF Nr. 215685 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 186.520 Euro (osutăoptzecișisasezecișidouăzeci Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 7.460,8 Euro/an (șapte mii patrusuteșaisăzecișivirgulă opt 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 EURO CLEANING S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 4.663 m.p. de sub nr. cadastral 215685, înscris în C.F. nr. 215685 – 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 EURO CLEANING 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 doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General 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 III, raportat la terenul în suprafață totală de 4.663 m.p. de sub nr. cadastral 215685, înscris în C.F. nr. 215685 – 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) (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 III ORADEA, respectând condițiile impuse de Regulamentul de funcționare, pentru terenul situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA; teren în suprafață de 13.687 m.p., identificat cu număr cadastral 215687, înscris în C.F. nr. 215687 – Oradea, conform Anexei Nr.4, Raport care stabilește prețul de referință minim de pornire în procedura de licitație deschisă, la 27 EURO/mp, fără TVA.
- (2) Aprobarea rezultatelor Licităției Deschise din data de 15.05.2023, ora 14:00, privind Parcela P24, NR.CAD 215687 (13.687 MP), situată în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, conform anexei reprezentate de Raportul Procedurii de Licitatie din EBP III ORADEA înregistrat sub nr.667/19.05.2023.
- (3) Aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 13.687 m.p., identificat cu nr.cadastral 215687, înscris în CF Nr. 215687 – Oradea, aflat în proprietatea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, în favoarea Societății DHELECTRIC SYSTEM S.R.L., cu plata prețului în 25 rate anuale și rezerva proprietății.
- (4) Aprobarea prețului de vânzare al terenului, în suprafață de 13.687 m.p., la prețul de 51 Euro/mp fără TVA, identificat cu nr.cadastral 215687, înscris în CF Nr. 215687 – Oradea, situat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA, care este de 698.037 Euro (șasesutenouăzecișioptmiiitreizecișisapte Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de 27.921,48 Euro/an (douăzecișisapteînouăsutdouăzecișiuuvirgulăpatruzecișiopt 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 DHELECTRIC SYSTEM S.R.L. având ca obiect terenul în suprafață totală de 13.687 m.p. de sub nr. cadastral 215687, înscris în C.F. nr. 215687 – Oradea, conform Anexei nr.5.
- (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 DHELECTRIC SYSTEM S.R.L., conform Anexei nr.6.
- (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.5 – nr.6.
- (8) Mandatarea doamnei Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General 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 III, raportat la terenul în suprafață totală de 13.687 m.p. de sub nr. cadastral 215687, înscris în C.F. nr. 215687 – 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.5 – nr.6.

3) Diverse.

- 4) Împutemicirea 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.

ȘEDINȚA A.G.E.A. a ADLO convocată pentru data de 29.06.2023, ORA 15,30

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/noulor 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.

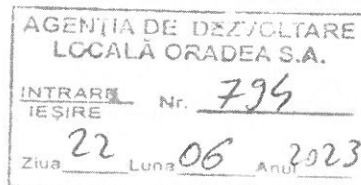
IV. În cazul în care ședința AGEA nu se va putea ține din cauza neîndeplinirii cvorumului de prezență prevăzut de art.11 (Cvorum și drepturi de vot în Adunările Generale ale Acționarilor) din Actul Constitutiv al Societății și de art.115 din Legea Societăților, AGEA se convoacă prin prezentul Convocator pentru data de 30.06.2023 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, cod poștal 410209, Județul Bihor, România.

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

Prin Președinte dl FLORIN MAL



AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



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

În atenția : **CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Spre știință: Domnului **TIRLA IOAN ALEXANDRU**
Doamnei **PETŐ DALMA CSILLA - supleant**

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **29 Iunie 2023, ora 15,30**, **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său Florin Mal, cu respectarea dispozițiilor art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, ale Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022, **CONVOACĂ 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, strada Primăriei nr.3, parter, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de **01 MAI 2023** (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 **30 Iunie 2023** cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.

Cu stimă,

Florin MAL
Președintele Consiliului de Administrație

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



E contact@adlo.ro
T +4(0) 0259.889.389
F +4(0) 0259.408.863
W www.adlo.ro

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.	
INTRARE	Nr. 795
IEȘIRE	
Ziua 22	Luna 06 Anul 2023



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

În atenția : Domnului LIVIU ANDRICA – Director General
Domnișoarei POP COMAN IOANA - *supleant*

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de 29 Iunie 2023, ora 15,30, CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., prin Președintele său Florin Mal, cu respectarea dispozițiilor art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, ale Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A. și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022, CONVOACĂ ȘEDINȚA EXTRAORDINARĂ a Adunării Generale a Acționarilor având Ordinea de zi anexată prezentel.

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

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de 01 MAI 2023 (data de referință) pot participa la ședința extraordinară a Adunării Generale a Acționarilor fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acestora.

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 30 Iunie 2023 cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.

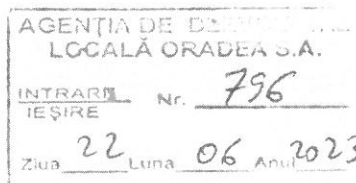
Cu stimă,

Florin MAL
Președintele Consiliului de Administrație

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



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



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

Spre știință: Domnului GAL CĂLIN - GRAȚIAN

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință faptul că, în data de **29 Iunie 2023, ora 15,30**, **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE** al Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, prin Președintele său Florin Mal, cu respectarea dispozițiilor art.121 din Legea nr.31/1990 a societăților, ale prevederilor art. 9 și ale art.13 din Actul Constitutiv al Societății, ale Hotărârii nr.778/23.10.2014 adoptate de către Consiliul Local al Municipiului Oradea, ale Hotărârii nr.3/23.10.2014 a Adunării Generale a Acționarilor Societății **ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC ORADEA S.A.** și ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor Nr.369/16.12.2022, **CONVOACĂ 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, strada Primăriei nr.3, parter, conform art.113 din Legea nr.31/1990 privind societățile și dispozițiilor cuprinse la art.9, punctul 9.7. din Actul Constitutiv al Societății.

Toți acționarii înregistrați în Registrul Acționarilor Societății la data de **01 MAI 2023** (data de referință) pot participa la ședința extraordinară a Adunării Generale a Acționarilor fiind îndreptățiți să voteze în cadrul acestora.

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 **30 Iunie 2023** cu începere de la ora 12,30, la sediul social al Societății situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter.

Cu stimă,

Florin MAL
Președintele Consiliului de Administrație

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



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

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

Nr. crt.	Acționar	Sediul și datele de identificare ale Acționarului	Valoarea nominală a unei acțiuni (Lei)	Instrumente financiare (acțiuni nominative) deținute la data de referință 01.05.2023			
				Număr	Procent (%)	Subscrisă (Lei)	Valoare totală Vărsată (Lei)
1	MUNICIPIUL ORADEA – CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA	Oradea, Piața Unirii nr.1 CIF 4230487	3.209	6233	99,84	20.001.697	20.001.697
2	SOCIETATEA ADMINISTRAȚIA DOMENIULUI PUBLIC S.A. ORADEA	Oradea, str. Gheorghe Dima nr.5, JS/1/1995, C.U.I. RO7997507	3.209	5	0,08	16.045	16.045
3	JUDEȚUL BIHOR	Oradea, Parc Traian, nr.5, CIF 4244997	3.209	5	0,08	16.045	16.045
TOTAL GENERAL:				6243	100	20.033.787	20.033.787
În ACTUL CONSTITUTIV:				6243	100	20.033.787	20.033.787

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Președintele Consiliului de Administrație de FLORIN MAL



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 215685 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.	
INTRARE IESIRE	Nr. 518
Ziua 25	Luna 04 Anul 2023



Aprilie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Beothy Odon, în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 4.663 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea având nr.cad. 215685 din proprietatea AGENTIA 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 contractului încheiat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 4.663 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215026 Oradea având nr.cad. 215026 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteză specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9338 LEI, valabil la data de 11.04.2023
- Data evaluării: 11.04.2023
- Data inspecției: 11.04.2023
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteză specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 4.663 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea având nr.cad. 215685 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, la:

667.200 LEI echivalent a 135.230 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9338 LEI, din data de 11.04.2023.

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV

I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

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

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

II.3 Informații despre amplasament

II.4 Descrierea construcțiilor - NU

II.5 Date privind impozitele și taxele

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii

Analiza ofertei

Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (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 2023

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

Date de identificare ale evaluatorului:

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

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

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

CERTIFICARE

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

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

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



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

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

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

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții .

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan în suprafața de 4.663 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea având nr.cad. 215685 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piața.

„**Valoarea de piață** 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 cauză, prudent și fără constrângere”.

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

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

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

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

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

I.6 Data evaluării si data inspecției

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **11.04.2023**

Data inspecției: 11.04.2023

Cursul valutar valabil la data evaluării este **4,9338 Lei/Euro**.

Data redactării raportului: 11.04.2023

I.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata în moneda nationala - LEI si EURO (folosita foarte frecvent în tranzactiile de imobile).

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000)

Alte informații consultate:

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

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

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale semnificative

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

I.10.1 Ipoteze

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

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale 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.

I.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
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea, la cererea utilizatorului desemnat, nr.cad. 215685 este identic cu nr. cartii funciare, iar proprietar este AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA. Evaluarea se realizează în această ipoteza specială.
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:

Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență

Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

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

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de co-contractanți al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, în principal, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

- m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

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

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-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;
- d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în 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 la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

- h) să nu 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, fără acordul prealabil scris al Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

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

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

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan în suprafața de 4.663 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea având nr.cad. 215685 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Parcul Industrial Oradea III;

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

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000) ;

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

Evaluatorul nu a avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara.

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 III

În cadrul parcului industrial, se regasesc urmatoarele activități:

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

Servicii și utilități ce urmează a fi instalate în parc:

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

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

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



Parcul industrial EUROBUSINESS ORADEA III este o infrastructură de afaceri destinată 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.

Amplasamentul are acces rutier la:

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: Drumul European E60.
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu două benzi de circulație pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferică
- Mixta – industrială și comercială.
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: da
 - Unități de învățământ: nu
 - Unități medicale: nu
 - Instituții de cult: nu
 - Sedii de bănci: nu
 - Parcuri: nu

Concluzie:

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

II.3 Informatii despre amplasament

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

Accesul la amplasament se face din strada Beothy Odon – strada asfaltată ;

Terenul intravilan are o suprafață de 4.663 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 214685 Oradea având nr.cad. 215685 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, suprafața plană, forma regulată, acoperit cu vegetație.



➤ *Utilități:*

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

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața de 4.664 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea având nr.cad. 215685 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Oradea, zona str. Beothy Odon în incinta Eurobusiness Parc III, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 215685 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea având nr.cad. 215685 în suprafața de 4.663 mp, acoperit cu vegetație, topografie plană, formă regulată, cu front la str. Beothy Odon – str. asfaltată.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 215685 este de 4.663 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 215685 Oradea. Forma terenului este regulată, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;
- **influența coltului** – terenul nu este situat pe colț, nu afectează proprietatea subiect;
- **potențialul de creștere a valorii prin comasare** – nu afectează terenul subiect, acesta corepunzând caracteristicilor solicitate de majoritatea cumpărătorilor de pe piața imobiliară, comasarea sau parcelarea acestuia neinfluențând potențialul de creștere al valorii;
- **terenul în exces și terenul în surplus** – nu afectează terenul subiect;
- **topografia** – suprafața terenului este plană, sistemul de drenaj natural este eficient datorită solului ușor nisipos;
- **rețelele de utilități** – rețele de utilități disponibile sunt: rețea de electricitate, rețea municipală de apă-canalizare, rețea de gaze naturale în zonă, internet, telefonie și cablu TV în zonă;
- **accesibilitatea** – terenul se află în plan secund față de principalele artere de circulație din zonă, nefiind afectată de trafic intens, trafic greu sau poluare realizată din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier din str. Beothy Odon, strada asfaltată.
- **mediu înconjurător** - clima în Oradea este determinată de Vânturile de Vest, fiind asadar o climă temperat continentală, cu o temperatură 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 și taxele- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

II.6 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile 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 III și vecinătăți.

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **industriale pretabile Parcurilor Industriale**.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informației	Pret solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	27	33.300	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
2	Oferta	30	13.900	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
3	Oferta	50	3.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
4	Oferta	50	1.500	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
5	Oferta	34	4.880	Loc. Oradea, Str. Matei Corvin
6	Oferta	60	5.043	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
7	Oferta	61	4.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3,4 și 5, 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 prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. În Parcurile Industriale, cererea este susținută de infrastructura și condițiile oferite de administratorii parcurilor.

Echilibrul pieței. Tendințe

În general pe piața proprietăților similare celor evaluate fiind influențată de capacitatea 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 consider 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 SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

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

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza informațiilor solicitate clientului;
- inspecția proprietatilor;
- stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare 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 oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

Tehnica comparației directe se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul 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
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- 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 III; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii 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 viitorii 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 identifică 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 priveleştea, 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 "aferele terenului" și nu invers.

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

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

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

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

Din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, derivă și sunt utilizate în practica de evaluare metodele de evaluare a terenului liber. Aceste metode sunt: metoda comparației directe și metode alternative (extracția de pe piață, alocarea, tehnicile capitalizării

venitului- capitalizarea directă- metoda reziduală, capitalizarea indirectă- capitalizarea rentei funciare și analiza fluxului de numerar actualizat- metoda parcelării și dezvoltării).

Pentru evaluarea terenului se utilizează o metoda principală (metoda comparației directe) și 5 metode alternative (metoda extracției de pe piață, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării):

- a. **Metoda comparației directe** - este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.
 - b. **Metoda extracției de pe piață** - prin această metodă valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcției estimată prin metoda costului de înlocuire 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 utilizată în estimarea valorii terenului atunci când 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 producție: teren, capital, forța de muncă și management.
 - e. **Metoda capitalizării rentei funciare** - renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/ arendare a terenului.
- Metoda parcelării și dezvoltării** - este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparației 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 scopul evaluării.

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

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

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

Variabilele ce se iau în considerare cel mai des, ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, ele se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea. În analiză pot fi utilizate următoarele criterii de comparație: preț/

hectar, preț / metru, preț/ metru liniar de deschidere la drum, preț/ lot sau pe oricare altă unitate de măsură cunoscută pe piață. Este de preferat ca pentru estimarea valorii rezultatele obținute, evaluatorul, să coreleze rezultatele obținute prin utilizarea mai multor criterii de comparație (minim două).

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de 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 acestora ci de optimizarea utilizării.

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

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

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

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

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

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a terenului intravilan, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, ca fiind de: **667.200 Lei echivalent a 135.230 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 4.663 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 215685 Oradea avand nr.cad. 215685 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

667.200 LEI echivalent a 135.230 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa 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 acestca, informatii la care evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea

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

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

667.200 LEI echivalent a 135.230 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9338 LEI, din data de 11.04.2023

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



ANEXE:

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

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe

ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

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



PRIVAT

Chisbora Sorin
Pe OLA din perioada 2017
Activ pe 92 aprilie 2023

074 447 3504 Trmite mesaj

Ma multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Oradea, Bors

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
Asta mai multe >

Postat 09 aprilie 2023

Vand teren Borsului intravilan zona industrială

50 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Echipament / Intravilan Intravilan Suprafata utila 3 000 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan la 100 m de soseaua Borsului, cu toate utilitățile inclusiv gaz și curent de mare putere, cu mențiunea că prețul utilităților pot tripla costul terenului în momentul când nu există și se demarează o investiție. Drum de acces asfaltat. Solul este balastru, nu sta apă. Distanța față de Oradea 4 km pe drum 2 benzi pe sens! Nu sunt probleme cu deranjul vecinilor deoarece este zona industrială. Terenul aparține de Primăria Oradea! Acces cu TIR, suprafața se poate parcela în minim 3000 de mp. Se poate construi fără probleme, cu grad mare de ocupare și fără multe restricții. Are acces la apă pentru stingere incendiu, cablu de net și telefonie de la toate rețelele, apă industrială, apă din foraj, practic există acces la orice este nevoie pentru un business serios. Nu mai trebuie investit nimic pentru utilități, în limita unor nevoi de putere a utilităților. Terenul este intravilan, deci nu complicat, nu timp pierdut! Terenul este la 300 de metri de noul nod rutier care face legătura între Oradea și autostrada Transilvania, centura Oradea, și totodată noua legătura de drum expres Oradea Arad. Zona este în plină dezvoltare, accesul fiind și mai facil pe viitor înspre toate direcțiile: Vama, Oradea, Arad, Cluj integral pe centura rapidă, Vama 2 Bors și Satu Mare, cu acces ușor în curând înspre centura Oradea zona intersecției cu Șantandrei în 3/5 minute. În zona se face terminalul de cale ferată intermodal de marfuri Oradea. Prețul este negociabil în funcție de suprafața între 50 și 60€. Va rog să mă contactați luni viitoare între 8 și 17.

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

Vand 1500 mp teren intravilan oradea

[Eher: Oradea.ro](#)
[Viz pe harta](#)

[Vizualizare](#)
[Imagini](#)
[Descriere](#)

75 000 EUR

0744588590

Masa:

Adauga favorizati

Fa oferta

Vizualizari: 421

Raportare

Tabel de misurare parcelara pentru deziptre imobil

[Vizualizare](#)
[Imagini](#)
[Descriere](#)

ADRIAN FLAUNDRA

Vedeti toate ofertele

Urmareste

Distribuie anuntul pe

[Facebook](#)
[WhatsApp](#)
[Telegram](#)

Specificatii

Suprafata terenului	1500,0 m ²	Front stradal	30
Numar fronturi	1	Latime drum acoperit	8 m
Alte detalii pret	50 EURO/MP		

Descriere

TEREN LIBER, PERFECT FLAT, CU CERTIFICAT DE URBANISM, LANGA VAMA ORADEA, FRONT 30 METRI LA DRUM ASFALTAT ADRESA CALEA BORSULUI NR. 11 F. ORADEA. SE POATE CONSTRUI HOTEL, SEDIU DE FIRMA, 9-ROURI, PARCARE, ETC. DACA ESTE NEVOIE DE SUPRAFATA MAI MARE, MAI ESTE O PARCELA ALTA, RATA DE 1561 METRI PATRATI CU FRONTI TOT DE 30 METRI. IMPRELUNAR FI 50 METRI FRONT PE 50 METRI IN ADANCIME.

CERTIFICAT DE URBANISM: 29.07.2022

Teren Intravilan Episcopia Bihor

165.000 €

Oradea, 30m Episcopia Bihorul - VPS/parc



Ascunde anunt | Restituie anunt



Norbert Mathe

AGENTIA DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

0770 669 113

Apeleaza acum

Cere detalii prin email

Adresa ta

E-mail

Telefon

Adresa ta

Oradea, Bihor
Măsurătorii sunt în metri și sunt în metri
Pentru mai multe detalii, contactează-ne la telefon sau prin e-mail.

Sună de pe telefonul tău sau de pe calculatorul tău
Oradea, Bihor

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Simista Residence, propune spre vanzare parcela teren intravilan cu dublu front, situata in Oradea, zona Episcopia Bihor.

Terenul se afla intr-o zona intens circulata, ceea ce ii confera un avantaj, din punct de vedere al vadului comercial.

Terenul este pretabil pentru diferite activitati economice de tip industrial, de logistica, parcare auto, depozit materiale.

Terenul se afla pe coltul strazii Matei Corvin (DJ190) si viitorul drum de legatura intre strada Santaului si strada Matei Corvin, teren in proprietate privata.

Terenul este situat la aproximativ 6 km de Vama Bors, vis a vis se construiesc Terminalul Intermodal din Episcopia.

Deschiderea la frontul asfaltat este de 54 de metri, iar la drumul de legatura 86 de metri.

Suprafata teren: 4880 m2

Utilitati: la limita de proprietate

apa

canalizare

curent

strada asfaltata

[citește mai puțin](#)

Specificatii

ID Anunt: XE5H03005

Actualizat în 03/03/2025

Suprafata teren: 4480 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 54.86 m

Nr. fronturi: 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/episcopia-bihorului/teren-constructii-de-vanzare-XE5H03005?lista=2355759&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3951275059>

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



Imobilul activat				Imobilul vizat			
Nr. cad.	Suprafata imp.	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafata imp.	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
			Teren industrial	01/21	33297	Cu	Teren agricol

VANZATOR

Teren Calea Borsului
Pe OLX din mai 2018
Activ din la 17:36

074 599 4025 [Trimite mesaj](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALIZARE

Oradea, Bihor
la 10km de tine



Postat 12 ianuarie 2023

Teren industrial Calea Borsului

27 € Pretul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoane fizice](#) [Extranat / intravilan, intravilan](#) [Suprafata totala 33 300 m²](#)

DESCRIERE

Teren industrial Calea Borsului. Terenul detine Puz cu diferite functiuni cum ar fi hale de depozitare, productie, birouri, logistica, functiuni medicale de invatamant, achizitii, vândari, mall. Terenul este in vecinatatea Lidl, Kaufland, foarte bine amplasat. Zona ft. industrială.

© 149131973 Vizualizări 127 [Raportează](#)

Help Children of Heroes who lost one or both parents during the Russian war in Ukraine

[Persoane fizice / persoane juridice / persoane juridice](#)

CASA DRACULUI

HBO MAX

POCUL VA DOMNI

AI HBO Max cu 4,99 € / lună

HBO MAX

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-calea-borsului-IDgPex7.html>

▼ **Mapa la tota** Pe harta de pe stânga se poate vedea zona în care se află terenul. Pe harta de pe dreapta se poate vedea zona în care se află terenul.



Sapient/Teren situat în Calea Borsului
Bihor (judet), Zona Industriala Vest, Bihor (judet)

417 000 €
30 Etna
Propune un pret

Rata estimata: 9 068 RON /luna
Avans: 309 623 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani
Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	13.900 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Viz onare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agencie imobiliara
Sapient Imobiliare
359 afisari recente
Oradea, Bihor (localitate)

Triveste mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Descriere

Teren in suprafata de 13.900 mp, situat pe Calea Borsului, in zona comerciala si de servicii, la doar 1 km de cartierul Rogerius.

Front stradal: 50 m.

Vecinatati: Parc Industrial I, Parc Logistic Western Industrial, Kaufland, Lidl, benzinarii, etc

Pentru mai multe informatii, contactati: 0758 049 477.

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
----------------	--

Comoditati	conducta de gaze naturale
------------	---------------------------

Caracteristici	fara informatii
----------------	-----------------

Securitate	fara informatii
------------	-----------------

imprejurimi	fara informatii
-------------	-----------------

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-situat-in-calea-borsului-IDrJ0l.html>



Teren de vânzare 4,000mp / Calea Borşului

245 000 €

61 €/m²

[Bihor \(quartier Oradea, Bihor Nord\)](#)

Rata estimată:
5.328 RON /luna

Avans:
181.913 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseşte calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata	4.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinaţie	Cere informaţii	Securitate	gard
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	agentie

Descriere

Crina Andrei
Agentie
0753 322 472

[Numele tău:](#)

[Email:](#)

[+40](#) [Numărul din telefon:](#)

Sunt interesat de această proprietate
şi aş dori să obţin mai multe
informaţii înainte de a efectua o vizită
Multumesc!

120 / 2000

Adresa de contact a agentiei imobiliare S.C. ODA
[Online Services S.R.L. \(Bihor Nord\)](#)

☐ Vreau să primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salvează la Favorite](#)

[Raportează](#)

Agentie imobiliara

[Revenea Prime Capital](#)

728 [afisare oferte](#)

Oradea Bihor (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren cu o oportunitate investițională mare, fiind atractiv atât pentru investitori pasivi cât și pentru dezvoltatori sau antreprenori.

Terenul se află într-o zonă industrială pe val - Zona Borș, Parcul Industrial 1. Peste 50 de firme deja sunt înregistrate în Parcul Industrial 1, fără a da semne de încetinire, apropiindu-se de grad de ocupare 100%.

Alăturarea de atâtea firme poate prezenta interes deopotrivă atât unui investitor cât și pentru antreprenorii interesați de potențialul orașului, apropierea de vamă și de firme cu care pot apărea oportunități de parteneriat.

Se află pe cea mai căutată arteră din Parcul Industrial 1, deține certificat de urbanism, este reglementat complet cu destinație de dezvoltare industrială sau logistică. Proprietatea este deja împrejmuită, având și toate utilitățile necesare (apă, canalizare, curent trifazic).

Cu o suprafață de 4000 mp și dublu front stradal (51/80), posibilitățile de dezvoltare sunt nenumărate.

Vă invit la vizionare, iar pentru mai multe informații vă sunt la dispoziție.

[Mai puțin](#) ^

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Securitate	gard
imprejurim:	fara informatii

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-4-000mp-calea-borului-IDtMtA.html>

Teren 5,043mp oradea / calea bihorului

302 580 EUR

0742315833

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Măi este variabilă?

Adresa Strazii?

Conectează valoarea

Pă oferta

Mobilizat: 902

Raportează

Marius Melnicuc

Vezi toate anunțurile

Trimitește

Distribuie anunțul pe

f w h



1/5

Specificatii

Suprafata terenului	5043,0 m ²	Front stradal	105
Numar fronturi	3	Amenajare strazi	Asfaltare, iluminat, cursa
Alte caracteristici	Acces auto La sosea D.		

Descriere

Va oferim spre vanzare in exclusivitate, comision 0% la cumparator, teren cu suprafata totala de 5.043mp cu deschidere de 105m la Soseaua Calea Borsului.

Amplasat in cea mai cautata artera din Parcul Industrial 1 Oradea,

Langa H.Hssers, viza-vis de ANAF antifrauda, ATP Motors, Plexus si la 5 km de Vama Bors.

Ideal pentru contruirea unei hale pentru depozitare, productie, service auto, parcare sau mult altele.

Pentru mai multe informatii, va rog sa ma contactati.

Va astept la vizionare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-5-043mp-oradea-calea-bihorului/5i08g55ii6857g8hei415h7hfe2f75ge.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	4.663	3.000	1.500	4.880
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		50,0	50,00	34,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,00	-5,00	-3,40
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,75	-6,75	-4,59
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	38,25	26,01
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
7	Conditii de piata	Apr-23	Apr-23	Apr-23	Apr-23
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
Ajustari specifice proprietatii					
8	Localizarea	Loc. Oradea, str. Beothy Odon nr.cad. 215685, jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, Str. Matei Corvin
	Cuantum ajustare %		-7%	-7%	10%

	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-3,15	-3,15	3,06
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		41,85	41,85	33,66
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	4.663	3.000	1.500	4.880
	Cuquantum ajustare %		-5%	-10%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-2,09	-4,19	0,00
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	un front asfaltat, un front pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		33,01	30,92	29,07
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-5,24	-7,34	3,06
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-11,7%	-16,3%	10,0%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		5,24	7,34	3,06
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		11,7%	16,3%	10,0%
	Numar de ajustari		2	2	1
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C -29 E/mp					
VALOAREA PROPUA					
	Valoare de piata	135.230 €	echivalent a		667.200 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.

- **Restricții legale**

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

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

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

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru comparabilele A si B, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila C, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai putin favorabila fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -5% pentru comparabila A si respectiv de -10% pentru comparabila B, deoarece acestea au o suprafata mai favorabila (mai mica) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect.

- **Topografie**

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

- **Acces**

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

- **Utilitati**

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

- **Deschiderea la strada**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.

- **Categorie:**

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

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii



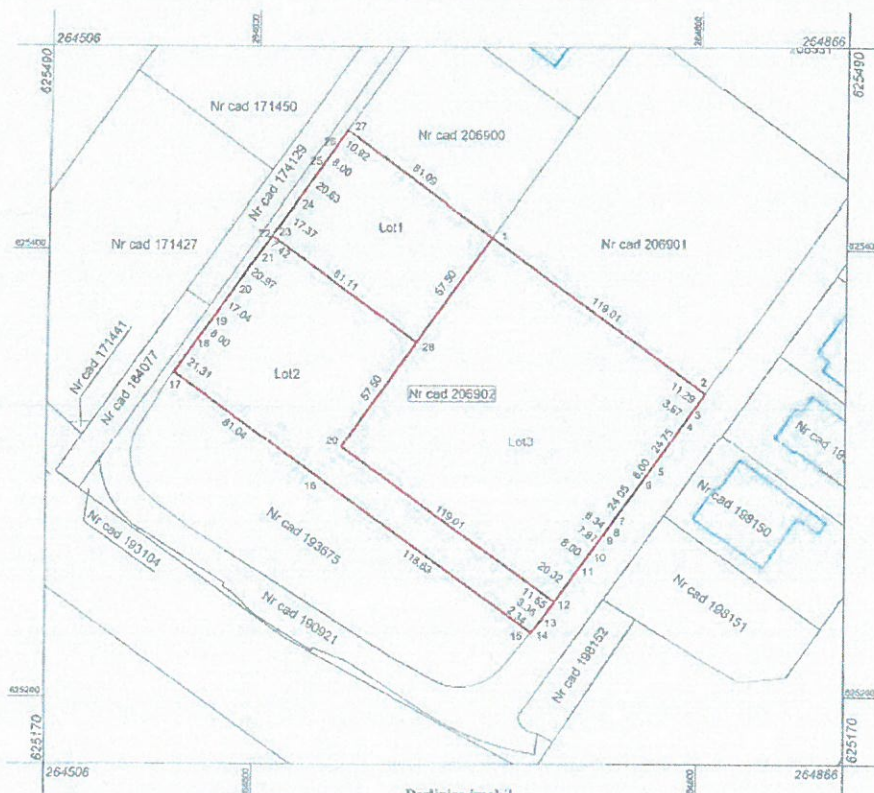


ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală

ANEXA NR. 17

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului				
		Localitatea	Strada	Nr.	Bloc	Apt.
206902	26463	Oradea	Bouthy Odon	5	-	-
Carte Funciară nr. 206902		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) ORADEA				



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Dezlipire imobil			
Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Numar cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
206902	26463	CC	Teren neimprejuriat	215685	4661	CC	LOT 1
				215686	8113	CC	LOT 2
				215687	13687	CC	LOT 3
Total	26463				26463		

* VOICU CORNEL - CIOARA OTERM S.R.L. (100%)



Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Octavian Pavel
Semnat digital de Octavian Pavel
Data: 2023.04.10 11:08:34
Scara: 1:2000

ANEXA NR. 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Localitatea	Strada	Nr.	Bloc	Apt.
215685	4663	Oradea	Beothy Odon	5	-	-
Carte Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Oradea				

INTRAVILAN

1CC NR CAD 215685

A. Date referitoare la teren.			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	4663	TEREN NEIMPREGNAT
Total		4663	

B. Date referitoare la construcții.			
Cod	Destinația	Sup. construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafata totală măsurată a imobilului = 4663 mp
Suprafata din act = 4663 mp

VOICU CORNEL CIOARA
S.C. TOPOGOTERM S.R.L. (100)
Pentru anul 2023/2024
Data 13.03.2023

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.
Octavian Pavel
Data: 2023.04.10 11:08:18
+03'00'

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul **PANTIS SORIN-VASILE**, în calitate de reprezentant legal al Societății **EURO CLEANING S.R.L.**, cu sediul social situat la adresa **Mun.Oradea, Bulevardul Stefan Cel Mare, Nr.23, Jud.Bihor**, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

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

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

hală de producție, regim de înălțime P+1, structura metalică, suprafața de min 1.200 mp (amprenta la sol)

ii. *Valoarea planificată (în Euro, fără T.V.A.)* 1.800.000 EUR, detaliată pe componente, astfel:

- **construcții și instalații – 800.000 EUR**
- **utilaje și echipamente cu montaj – 800.000 EUR**
- **utilaje fără montaj – 200.000 EUR**

iii. *Termenul de execuție:* **5 ani de la data semnării contractului**

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

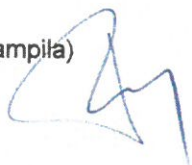
III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

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

Ofertant

EURO CLEANING SRL

(Semnătura și ștampila)



Data 12.05.2023

**ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT
REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT**

Subsemnatul **PANTIS SORIN-VASILE**, în calitate de reprezentant legal al Societății **EURO CLEANING S.R.L.**, cu sediul social situat la adresa **Mun.Oradea, Bulevardul Stefan Cel Mare, Nr.23, Jud.Bihor**, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

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

Personal total planificat: 35 angajați, astfel:

- până la data de 30.06.2028 - 2 angajați din care: 2 cu studii superioare;
- până la data de 30.06.2028 - 33 angajați din care: 33 cu studii medii sau altele.

Din care:

• **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness III: 10 PERSOANE.**

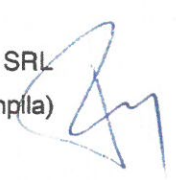
La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator un CERTIFICAT întocmit de administratorul Societății pe care o reprezint și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii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

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness III, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.

Ofertant

EURO CLEANING SRL

(Semnătura și ștampila)



Data 12.05.2023

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

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

1.2. Societatea EURO CLEANING S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Bld. Ștefan cel Mare, nr.23, Județul Bihor, cod poștal 410437, Tel: 0766/650975, E-mail: office@eurocleaning.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr.J5/1620/25.11.1997, CUI RO10012231, IBAN RO19BRDE050SV16279600500 deschis la BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Pantiș Sorin – Vasile, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**");
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul **de activitate – spălarea și curățarea (uscată) articolelor textile și a produselor din blană** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de **spălarea și curățarea (uscată) articolelor textile și a produselor din blană** 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) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitatie Deschisă, desfășurată în data de 15.05.2023, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare

a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr. 10 ("**Regulamentul**");

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

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

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

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează 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 privată și administrarea **ADLO S.A.**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Beöthy Ödön, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 4.663 mp (patrumiișasesuteșazecișitrei) metri pătrați;
- Număr cadastral: **215685**
- Număr de carte funciară: **215685**

Cartea Funciară nr. **215685** - 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 va fi conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

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

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

2.9. Prin **“Infrastructură Exclusivă”** 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 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 cheltuiela 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 (douăzeci și cinci) 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului

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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa nr.9**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea **EURO CLEANING S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.594/15.05.2023**.

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

4.2.7. Încheierea, predarea și executarea prezentului Contract nu încalcă sau nu contravin și nu vor încălca sau contraveni niciunei prevederi a vreunei Legi aplicabile sau a oricărui alt act sau document la care Rezidentul este parte sau de care este ținut. Ori de câte ori termenul "**Legi**" este utilizat în prezentul Contract, se va considera că acesta include orice

norme emise de orice autoritate sau organism public care deține prerogative de putere publică, precum și orice decizie a oricărei instanțe de judecată, care este obligatorie pentru toate subiectele sau, după caz, care sunt obligatorii pentru sau privesc (doar) părțile prezentului Contract.

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

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

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

4.2.11. Orice informații și documente furnizate de către Rezident înainte de semnarea prezentului Contract Administratorului sau oricărui afiliat ai acestuia, 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 cunoștință Administratorului, ar putea în mod rezonabil să determine Administratorul să reconsidere încheierea prezentului Contract conform termenilor și condițiilor prevăzute de prezentul.

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

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

Art. V. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5.1. În schimbul Serviciilor și a dreptului de folosință asupra Infrastructurii Comune și Infrastructurii Exclusive, Rezidentul va achita Taxa de Administrare în cuantum de 0,50 (zero-virgulă-cincizeci) Euro/mp/an, plus T.V.A. Taxa de administrare se va achita semestrial, în termen de 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data primirii facturii. Taxa de Administrare se calculează prin raportare la întreaga suprafață a Unității, respectiv la 4.663 m.p.

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

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

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

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi

emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de 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 oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

CUI RO 24734055 | J05/2814/12 11 2008

BANCA TRANSILVANIA sucursala Oradea

RO84BTRL00501202P80178xx

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

E contact@adlo.ro

T +4(0) 0359.889.389

F +4(0) 0259.408.863

W www.adlo.ro

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

Art. VII. 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 Ceseze 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 cesa 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, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelilor de utilități sunt finalizate.

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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

- a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
- b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
- d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III Oradea (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: Silaghi Teodora Alina

Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,

Oradea, Județul Bihor

Fax: 0259/408.863

E-mail: contact@adlo.ro

Către EURO CLEANING S.R.L.

În atenția: Pantiș Sorin - Vasile

Adresa: Bld. Ștefan cel Mare, nr.23

Oradea, Județul Bihor

Fax:-----

E-mail: office@eurocleaning.ro

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

14.4. 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

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



- 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 III

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

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT,

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

Societatea EURO CLEANING S.R.L.

DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA

ADMINISTRATOR
PANTIȘ SORIN - VASILE

VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea EURO CLEANING S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Bld. Ștefan cel Mare, nr.23, Județul Bihor, cod poștal 410437, Tel: 0766/650975, E-mail: office@eurocleaning.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/1620/25.11.1997, CUI RO10012231, IBAN RO19BRDE050SV16279600500 deschis la BRD - GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. Sucursala Oradea, reprezentată de dl. Pantiș Sorin – Vasile, administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 4.663 mp, situat în mun. Oradea, str. Beöthy Ödön, județul Bihor, identificat cu nr. **cad.215685**, înscris în **C.F. nr. 215685 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA**.

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

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

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
 - de încadrare în termenul rămas pentru finalizarea investiției care este de 5 ani, cel târziu până la data de, inclusiv.
 - de a plăti ratele anuale, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii.
- După îndeplinirea obligației corelative de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de 5 ani, cel târziu până la data de, inclusiv, de realizare a investiției și angajare a personalului asumat, cumpărătorul poate achita la cererea expresă a acestuia ratele rămase, în mod anticipat.

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

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **186.520 Euro**

(osutăoptzecișasemiicincisutedouăzeci Euro), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în cuantum de **7.460,8 Euro/an (șaptemii patrusuteșazeci virgulă opt Euro/an)**, fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

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

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

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

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI

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

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

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

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

- (2) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "Sarcină" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preemțiune prevăzut la Art.6.7.);
- (3) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;
- (4) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
- (5) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

V. GARANȚII

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

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

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

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

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

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

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

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

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziționa Terenul sub condiția că va desfășura anumite activități specifice care respectă activitățile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness III Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care **Agencia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile Vânzătorului

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

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

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

Tehnoredactat și autentificat la biroul, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și șapte duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva

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

VÂNZĂTOR,
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

CUMPĂRĂTOR,
Societatea EURO CLEANING S.R.L.

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN



inscris in Extrasul de Carte Funciara nr. 215687 Oradea

SITUAT IN LOC. ORADEA,

PARCUL INDUSTRIAL EUROBUSINESS III

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR:

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

UTILIZATOR DESEMNAT

AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA



Aprilie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Mun. Oradea, str. Beothy Odon, în incinta Eurobusiness Parc Oradea III, jud. Bihor, reprezentând teren intravilan în suprafața de 13.687 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea având nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA 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 contractului încheiat.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă terenul intravilan în suprafața de 13.687 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea având nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- Tipul valorii: valoarea de piață în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat în vederea efectuării unei posibile tranzacții.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9338 LEI, valabil la data de 11.04.2023
- Data evaluării: 11.04.2023
- Data inspecției: 11.04.2023
- La realizarea raportului s-au avut în vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația 15389.
- În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață fără TVA (în ipoteza specială a utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament) a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 13.687 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea având nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, la:

1.823.290 LEI echivalent a 369.550 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9338 LEI, din data de 11.04.2023.

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1** Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2** Date despre zonă, oraș, vecinătăți 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 2023

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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

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

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

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



I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.

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

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

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuării unei posibile tranzacții .

I.4 Identificarea proprietatilor

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 13.687 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea avand nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

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

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

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

„**Valoarea specială** este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special. Un cumpărător special este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are valoare specială, datorită avantajelor rezultate din 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 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

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

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **11.04.2023**

Data inspecției: 11.04.2023

Cursul valutar valabil la data evaluării este **4,9338 Lei/Euro**.

Data redactării raportului: 11.04.2023

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:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului (scara 1 :1000)

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.

I.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
- Evaluatorul nu a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea, la cererea utilizatorului desemnat, nr.cad. 215687 este identic cu nr. cartii funciare, iar proprietar este AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA. Evaluarea se realizează în această ipoteza specială.
- Valorile prezentate în cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea utilizatorului desemnat, în ipoteza utilizării proprietății conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea III, respectând condițiile impuse prin regulament după cum urmează:
Administratorul urmărește ca în Parcul Industrial să se desfășoare cu preponderență Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca în *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:
 - a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
 - b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
 - c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
 - d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
 - e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizare de utilități, curățenie și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

În *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții ai Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații non-guvernamentale, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în cadrul *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în calitate de *co-contractanți* al Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea* este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe cu Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să respecte și să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții Parcului, la neimplicarea Societății-Administrator în practici abuzive împotriva rezidenților Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenții Parcului a regulamentelor interne, precum și a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman local sau regional;
- b) să asigure selecția rezidenților Parcului dintre operatorii economici care au depus și au înregistrat oferte, în condițiile prezentului Regulament de Funcționare și ale altor regulamente/norme aplicabile;
- c) să încheie contractele de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții Parcului selectați potrivit prezentului Regulament;
- d) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări servicii conexe încheiate cu aceștia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcții pe terenul aferent unităților în baza contractelor încheiate conform legii;
- e) să asigure rezidenților Parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune din *Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- f) să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenților Parcului folosința normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, exceptând situațiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenții Parcului, în numele și pe seama acestora;
- h) să elaboreze strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și avizier;
- j) să gestioneze fondurile obținute din activitatea de administrare a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului;
- k) să depună diligențele pentru atragerea surselor de finanțare în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a proiectelor investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

- m) să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice central și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- n) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;
- o) să îndeplinească orice alte obligații stipulate în contractele de administrare și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenții Parcului, Societății-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la rezidenții Parcului sumele de bani datorate Societății-Administrator de către aceștia, în baza contractelor de administrare și prestări de servicii conexe și a prezentului Regulament de Funcționare;
- b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenții Parcului, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziții legale și/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Societatea-Administrator;
- d) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de administrare și prestări de servicii conexe și/sau în regulamentele proprii.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele atribuții și obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Societatea-Administrator referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-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;
- d) să realizeze lucrările Proiectului propus conform autorizației de construire eliberată de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în 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 la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;

- h) să nu 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, *fără* acordul prealabil scris al Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;
- k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*;
- l) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de administrare și prestări de servicii conexe;
- m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul de administrare și prestări de servicii conexe, pe toată durata acestuia;
- n) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial EUROBUSINESS III Oradea*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz;
- q) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Societatea-Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele drepturi:

- a) dreptul de folosință asupra unității/unităților care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Societatea-Administrator cu rezidenții în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;
- b) dreptul de folosință asupra infrastructurii comune și exclusive, după caz, aferente unității/unităților care formează obiectul contractului de administrare și prestări de servicii conexe, în baza acestui contract și a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenți cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizați/licențiați;
- c) dreptul de preemțiune în cazul vânzării unității/unităților aflate în folosința rezidenților;
- d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Societatea Administrator cu rezidenții, în baza prezentului Regulament și a Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 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 - 2022, astfel:

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

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format letric în două exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra teren intravilan în suprafața de 13.687 mp compus din parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea având nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Parcul Industrial Oradea III;

Proprietar: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

Utilizator desemnat: AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000) ;

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

Evaluatorul nu a avut la dispozitie Extrasul de Carte Funciara.

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 Oradei și Dealurile Gepișului), către cel de câmpie panonică. Topoclimatul orașului este determinat de persistența acțiunii vânturilor de Vest. Avem de-a face așadar cu o climă temperat-continentală cu influențe oceanice.

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA III

În cadrul parcului industrial, se regasesc urmatoarele activități:

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

Servicii și utilități ce urmeaza a fi instalate în parc:

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

Parcul industrial EUROBUSINESS ORADEA III este o infrastructură de afaceri destinată susținerii dezvoltării economice a municipiului Oradea. Funcționarea parcului industrial este astfel concepută încât asigurarea cu utilități publice să fie finanțată pe cheltuiala Primăriei Municipiului

Oradea în timp ce realizarea clădirilor necesare activităților de producție, IT și/sau servicii să fie în sarcina investitorilor inclusiv racordarea la rețeaua de utilități publice.

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

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



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

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.

Amplasamentul are acces rutier la:

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

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: Drumul European E60.
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu două benzi de circulație pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona periferică
- Mixta – industrială și comercială.
- În zonă se află
 - Unități comerciale în apropiere: da
 - Unități de învățământ: nu
 - Unități medicale: nu
 - Instituții de cult: nu
 - Sedii de bănci: nu
 - Parcuri: nu

Concluzie:

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

II.3 Informatii despre amplasament

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

Accesul la amplasament se face din strada Beothy Odon – strada asfaltata ;

Terenul intravilan are o suprafata de 13.687 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea avand nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA, suprafata plana, forma regulata, acoperit cu vegetatie.



➤ Utilități:

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

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan în suprafața de 13.687 mp înscris în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea având nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat în Oradea, zona str. Beothy Odon în incinta Eurobusiness Parc III, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 215685 Oradea

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea având nr.cad. 215687 în suprafața de 13.687 mp, acoperit cu vegetație, topografie plană, formă regulată, cu front la str. Beothy Odon – str. asfaltată.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 215687 este de 13.687 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 215687 Oradea. Forma terenului este regulată, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție;
- **influența coltului** – terenul nu este situat pe colț, nu afectează proprietatea subiect;
- **potențialul de creștere a valorii prin comasare** – nu afectează terenul subiect, acesta corepunzând caracteristicilor solicitate de majoritatea cumpărătorilor de pe piața imobiliară, comasarea sau parcelarea acestuia neinfluențând potențialul de creștere al valorii;
- **terenul în exces și terenul în surplus** – nu afectează terenul subiect;
- **topografia** – suprafața terenului este plană, sistemul de drenaj natural este eficient datorită solului ușor nisipos;
- **rețelele de utilități** – rețele de utilități disponibile sunt: rețea de electricitate, rețea municipală de apă-canalizare, rețea de gaze naturale în zonă, internet, telefonie și cablu TV în zonă;
- **accesibilitatea** – terenul se află în plan secund față de principalele artere de circulație din zonă, nefiind afectată de trafic intens, trafic greu sau poluare realizată din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier din str. Beothy Odon, strada asfaltată.
- **mediu inconjurător** - clima în Oradea este determinată de Vânturile de Vest, fiind asadar o climă temperat continentală, cu o temperatură 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 și taxele- NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscală.

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

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților **industriale pretabile Parcurilor Industriale**.

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

Nr. crt.	Tipul informației	Pret solicitat euro/mp	Suprafața mp	Localizare
1	Oferta	27	33.300	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
2	Oferta	30	13.900	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
3	Oferta	50	3.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
4	Oferta	50	1.500	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
5	Oferta	34	4.880	Loc. Oradea, Str. Matei Corvin
6	Oferta	60	5.043	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului
7	Oferta	61	4.000	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului

În urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 3,4 și 5, 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 prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare. În Parcurile Industriale, cererea este susținută de infrastructura și condițiile oferite de administratorii parcurilor.

Equilibrul 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 SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapale parcurse)

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

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparației directe.

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

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

Proprietatea evaluata este un teren intravilan, amplasat in parcul industrial.

Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul considera că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului**

Eurobusiness Parc Oradea III; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

Principiile care influențează valoarea terenului sunt:

1. Anticiparea- se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii 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 identifică 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 "aferele terenului" și nu invers.

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

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

Aplicabilitate și limitări ale metodelor de evaluare

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

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuințe colective, proprietatea poate fi, uneori, evaluată fără a se furniza o concluzie distinctă asupra valorii terenului. Rareori estimarea valorii terenului, apare în raportul de evaluare, ca subcapitol al abordării prin cost, în general apare ca o 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 dezvoltarii**– este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF).

IV.2.3.1 Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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

Dimensiunea terenului este un element de comparație mai puțin important decât data vânzării și localizarea, tipurile de 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 scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aceeași suprafață cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafețe se realizează la prețuri unitare diferite.

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor.

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

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

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

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

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

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

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

În urma aplicării metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piață a terenului intravilan, pentru situația specială în care se evaluează proprietatea subiect – conform regulamentului Eurobusiness Parc Oradea II, ca fiind de: **1.823.290 Lei echivalent a 369.550 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piata fara TVA estimata pentru terenul intravilan in suprafata de 13.687 mp compus din parcela inregistrata in Extrasul de Carte Funciara Nr. 215687 Oradea avand nr.cad. 215687 din proprietatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA situat in incinta Eurobusiness Parc Oradea III, judetul Bihor, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

1.823.290 LEI echivalent a 369.550 EURO

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

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul metodei comparatiei directe

1. Adecvarea

- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa 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 a proprietatii evaluate, ca fiind fundamentate si semnificative, este:

1.823.290 LEI echivalent a 369.550 EURO

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9338 LEI, din data de 11.04.2023

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



ANEXE:

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

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin metoda comparatiei directe

ANEXA nr. 3: Fotografii

ANEXA nr. 4: Acte de proprietate; Documentația cadastrală

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



PRIVAT

Chisbora Sorin
Pe OLX din februarie 2023
Activ pe 02 iulie 2023

074 447 3504

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Oradea, Bihor

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Căutăm legea privind drepturile consumatorilor.

Arați mai multe

Postat 07 aprilie 2023

Vand teren Borsului intravilan zona industrială

50 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Enchisă / Intravilan / Intravilan Suprafață utilă: 3 000 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan la 100 m de sosea Borsului, cu toate utilitățile incluse: gaz și curent de mare putere, cu mențiunea că prețul utilităților pot tripla costul terenului în momentul când nu există și se demarează o investiție! Drum de acces asfaltat! Solul este balastru, nu sta apă! Distanța față de Oradea 4 km pe drum 2 benzi pe sens! Nu sunt probleme cu ceranșii vecinilor deoarece este zonă industrială. Terenul aparține de Primăria Oradea! Acces cu TIR, suprafața se poate parcela în minim 3000 de mp. Se poate construi fără probleme, cu grad mare de ocupare și fără multe restricții. Are acces la apă pentru stingere incendiu, cablu de net și telefonie de la toate rețelele, apă din foraj, practic există acces la orice este nevoie pentru un business serios. Nu mai trebuie investi nimic pentru utilități, în limita unor nevoi de putere a utilităților. Terenul este intravilan, deci nu complicat, nu timp pierdut! Terenul este la 300 de metri de noul nod rutier care face legătura între Oradea și autostrada Transilvania, centura Oradea, și totodată noua legătură de drum expres Oradea Arad. Zona este în plină dezvoltare, accesul fiind și mai facil pe viitor înspre toate direcțiile: Vama, Oradea, Arad, Cluj integral pe centura rapidă, Vama 2 Bors și Satu Mare, cu acces ușor în curând înspre centura Oradea zona intersecției cu Santandrei în 3,5 minute. În zona se face terminalul de cale ferată intermodal de marfuri Oradea. Prețul este negociabil în funcție de suprafața între 50 și 60€. Va rog să mă contactați luni vineri între 8 și 17.

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

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-1500-mp-teren-intravilan-oradea/4045d98f09907e2020186286d3423337.html>

Teren Intravilan Episcopia Bihor

165.000 €

Oradea, zona Episcopia Bihorului · Vezi harta



Solvați

Horbert Mathe
VIA
BIMBA RESIDENCE

0770 669 113
Apelează acum

Cere detalii prin email

* Adresa (O)

* Email

* Telefon

Mod de achiziționare

Surse de date:
Mapa este generată automat pe baza datelor de la
autoritatea de cadastru.

Surse de date:
Surse de date sunt generate automat.

Trimitere mesaj

Trimitere linkului unui prieten pe

Instagram Facebook Email Copy

Descriere

Sinista Residence, propune spre vanzare parcela teren intravilan cu dublu front, situata in Oradea, zona Episcopia Bihor.

Terenul se afla intr-o zona intens circulata, ceea ce ii confera un avantaj din punct de vedere al vadului comercial.

Terenul este pretabil pentru diferite activitati economice de tip industrial, de logistica, parcare auto, depozit materiale.

Terenul se afla pe coltul strazii Matei Corvin (DJ190) si viitorul drum de legatura intre strada Sfantului si strada Matei Corvin, teren in proprietate privata.

Terenul este situat la aproximativ 6 km de Vama Bors, vis-a-vis se construiesc Terminalul Intermodal din Episcopia.

Deschiderea la frontul asfaltat este de 54 de metri, iar la drumul de legatura 86 de metri.

Suprafata teren: 4480 m2

Utilitati: la limita de proprietate

apa

canalizare

curent

strada asfaltata

[citește mai puțin](#)

Specificatii

Id Anunt: XE5H03005

Actualizat in 07/05/2023

Suprafata teren: 4480 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 54.86 m

Nr. fronturi: 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/episcopia-bihorului/teren-constructii-de-vanzare-XE5H03005?lista=2355759&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3951275059>

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



Scheda de evaluare				Scheda de evaluare			
Nr. cad.	Suprafata teren	Categoria de folosinta	Descrierea terenului	Nr. cad.	Suprafata teren	Categoria de folosinta	Descrierea terenului
			Teren industrial	100	3328m²	U1	Teren industrial

Teren Industrial Calea Borsului

27 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan; intravilan Suprafata totala: 33.300 m²

DESCRIERE

Teren industrial Calea Borsului. Terenul detine Puz cu diferite functiuni cum ar fi: hale de depozitare, productie, birouri, logistica, functiuni medicale de invatamant, achizitie, vanzari, mall. Terenul este in vecinatatea Lidl Kaufland. Foarte bine amplasat. Zona ft. industrială.

VANZATOR

Teren Calea Borsului
Pe OLX din mai 2014
Activ din 12.19

074 599 4025 Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Oradea, Bihor
la 10km de oraș

Help Children of Heroes who lost one or both parents during the Russian war in Ukraine

CASA DRACULUI
HBO Max
FOCUS YA DOMINI
AI HBO Max cu 4,99 €/lună
HBO MAX

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-industrial-calea-borsului-IDgPex7.html>

Sapient/Teren situat in Calea Borsului
Bihor (judet), Zona Industriala Vest, Bihor (judet)

417 000 €
30 €/m²
Propune un pret

Rata estimata: 9 068 RON /luna
Avans: 309 623 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	13.900 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Agentie imobiliara
Sapient Imobiliare
359 oficiu de primarie
Oradea, Bihor (localitate)

Codruta Pop
Agentie
0758 049 477

Nume si prenume

Titlu

-40 T. Pentru valoarea de achizitie

Alege intravilan pentru contact

Imagii satelit

9 / 3000

Amplasamentul terenului este în zona de dezvoltare a C-Oradea Online Services S.R.L. (Societate în dezvoltare)

Trasate imaginea

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Descriere

Teren in suprafata de 13.900 mp, situat pe Calea Borsului, in zona comerciala si de servicii, la doar 1 km de cartierul Rogerius.

Front stradal: 50 m.

Vecinatati: Parc Industrial I, Parc Logistic Western Industrial, Kaufland, Lidl, benzinarii, etc

Pentru mai multe informatii, contactati: 0758 049 477.

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	conducta de gaze naturale
Caracteristici	fara informatii
Securitate	fara informatii
Inprejurimi	fara informatii

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-situat-in-calea-borsului-IDrJ0l.html>



Teren de vânzare 4.000mp / Calea Borşului

245 000 €

61 €/m²

[Bihor \(gudac\)](#) [Oradea \(gudac\)](#)

Rata estimată:
5.328 RON /luna

Avans:
181.913 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Foloseşte calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata	4.000 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informezi	Securitate	gard
Vizionare la distanta	Care informezi	Tip vanzator	agentie

Descriere

Crina Andrei
Agentie
0753 322 472

Numele tau*

E-mail*

450 Numarul sau de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii înainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

130 / 2000

Agentie imobiliara: Imobiliare S.R.L. - Oradea S.R.L. - OFR

Online Services S.R.L. (storie mai mult)

☐ Vezi si proprietatile similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Agentie imobiliara

Roman Prime Capital

728 afisarea numerului

Oradea, Bihor (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren cu o oportunitate investițională mare, fiind atractiv atât pentru investitori pasivi cât și pentru dezvoltatori sau antreprenori.

Terenul se află într-o zonă industrială pe val – Zona Borș, Parcul Industrial 1. Peste 50 de firme deja sunt înregistrate în Parcul Industrial 1, fără a da semne de încetinire, apropiindu-se de grad de ocupare 100%.

Alăturarea de atâtea firme poate prezenta interes deopotrivă atât unui investitor cât și pentru antreprenorii interesați de potențialul orașului, apropierea de vamă și de firme cu care pot apărea oportunități de parteneriat.

Se află pe cea mai căutată arteră din Parcul Industrial 1, deține certificat de urbanism, este reglementat complet cu destinație de dezvoltare industrială sau logistică. Proprietatea este deja împrejmuită, având și toate utilitățile necesare (apă, canalizare, curent trifazic).

Cu o suprafață de 4000 mp și dublu front stradal (51/80), posibilitățile de dezvoltare sunt nenumărate.

Vă invit la vizionare, iar pentru mai multe informații vă sunt la dispoziție.

[Mai puțin](#) ^

Particularitati

Infrastructura	electricitate, canalizare, apa curenta
Comoditati	fara informatii
Caracteristici	fara informatii
Securitate	gard
Imprejurimi	fara informatii

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-4-000mp-calea-borului-IDtMtA.html>

Descrizione

Amplasat in cea mai cautata artera din Paroul Industrial 1 Oradea.

Idéal pentru construirea unei hale pentru depozitare, producție, service auto, parcare sau mult altce.
Pentru mai multe informații, va rog să mă contactați.
Vă aștept la vizionare.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-5-043mp-oradea-calea-bihorului/5i08g55ii6857g8hei415h7hfe2f75ge.html>

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Cr.	ELEMENTE DE COMPARATIE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	13.687	3.000	1.500	4.880
Ajustari specifice tranzactionarii					
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		50,0	50,00	34,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-5,00	-5,00	-3,40
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
3	Restrictii legale	conform regulamentului parcului industrial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial	liber - industrial si comercial
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,75	-6,75	-4,59
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		38,25	38,25	26,01
4	Conditii (termeni) de finantare	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
5	Conditii de vanzare (motivatie)	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
6	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
7	Conditii de piata	Apr-23	Apr-23	Apr-23	Apr-23
	Cuantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		45,00	45,00	30,60
Ajustari specifice proprietatii					

8	Localizarea	Loc. Oradea, str. Beothy Odon nr.cad. 215687 jud. Bihor	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, zona str. Calea Borsului	Loc. Oradea, Str. Matei Corvin
	Cuquantum ajustare %		-7%	-7%	10%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-3,15	-3,15	3,06
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		41,85	41,85	33,66
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	13.687	3.000	1.500	4.880
	Cuquantum ajustare %		-10%	-15%	-5%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-4,19	-6,28	-1,68
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	un front asfaltat, un front pietruit	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
12	Utilitati disponibile	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare	en.el, apa si canalizare
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		30,92	28,82	27,39
	Ajustare totala neta absoluta (Euro)		-7,34	-9,43	1,38
	Ajustare totala neta procentuala (%)		-16,3%	-21,0%	4,5%
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		7,34	9,43	4,74
	Ajustare totala bruta procentuala (%)		16,3%	21,0%	15,5%
	Numar de ajustari		2	2	2
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: C -27 E/mp					
VALOAREA PROPUA					
Valoare de piata		369.550 €	echivalent a		1.823.290 lei

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor:

- **Pret oferta/ vanzare:**

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

- **Dreptul de proprietate**

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

- **Restricții legale**

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

- **Conditii de finantare**

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

- **Conditii de vanzare**

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

- **Conditii de piata**

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

- **Localizare**

S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru comparabilele A si B, deoarece acestea sunt localizate in zone mai favorabile fata de proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila C, deoarece aceasta este localizata intr-o zona mai putin favorabila fata de proprietatea subiect;

- **Suprafata**

S-au aplicat o ajustari negative de -10% pentru comparabila A, de -15% pentru comparabila 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.

- **Acces**

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

- **Utilitati**

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

- **Deschiderea la strada**

Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.

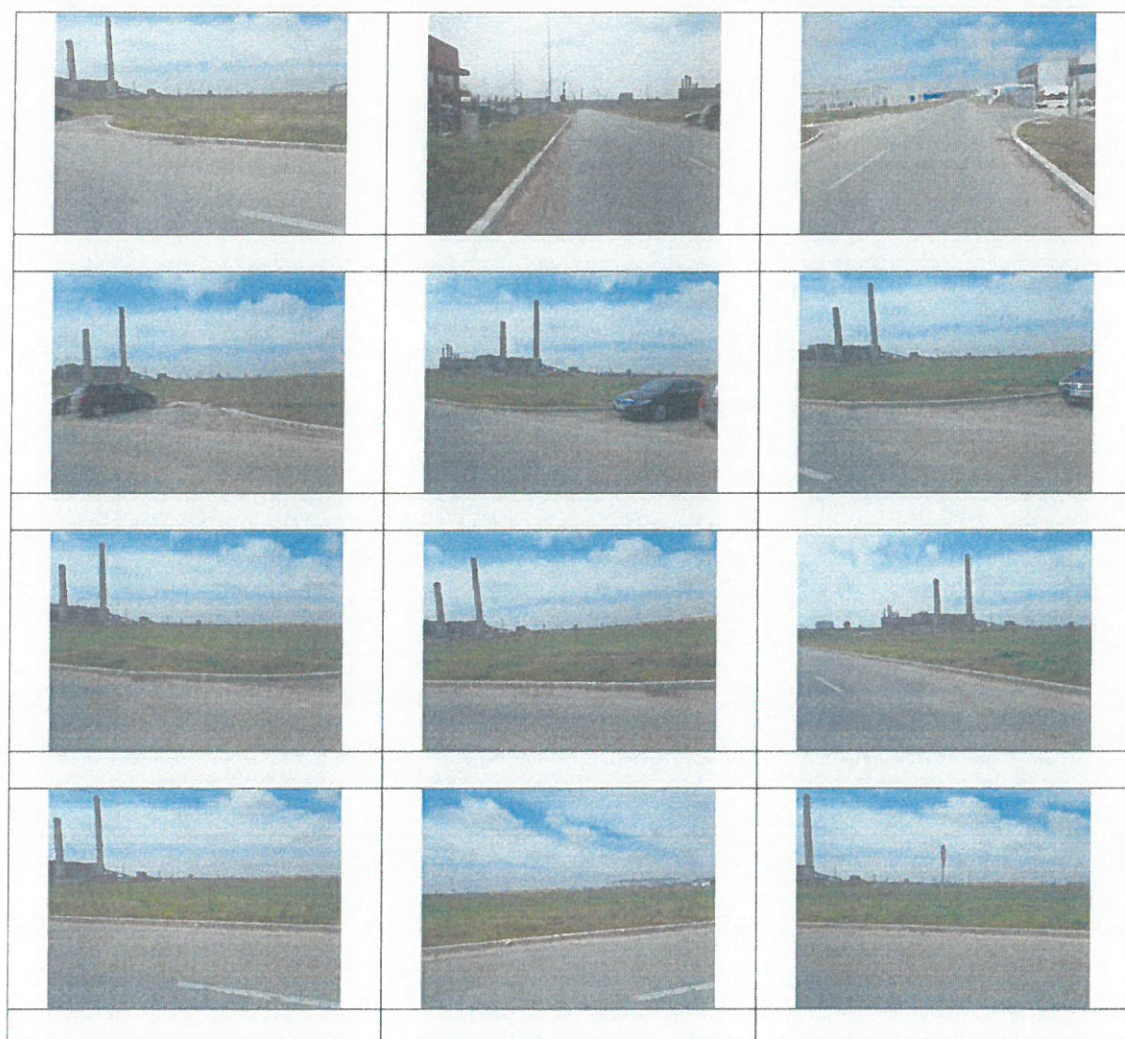
- **Categorie:**

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

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

ANEXA Nr. 3: Fotografii





ANEXA nr. 4: Acte de proprietate. Documentația cadastrală

ANEXA NR. 17

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului				
		Localitatea	Strada	Nr.	Bloc	Apt.
206902	26463	Oradea	Beolby Odon	5	-	-
Carte Fonciară nr. 206902		Unitatea Administrativ Teritorială (UAL) ORADEA				



Situția actuală (înainte de dezlipire)				Dezlipire imobil				Situția viitoare (după dezlipire)			
Nr. Căd.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Numar cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. Căd.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
206902	26463	CC	Teren neîmprejmuit	215685	4603	CC	LOT 1				
				215686	8113	CC	LOT 2				
				215687	13087	CC	LOT 3				
Total	26463				26463						

VOICU CORNEL CIOARA
Data 13.03.2023 - CLASA 10

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.
Semnat digital de Octavian Pavel
Data: 2023.04.10 11:08:34
Stampila

ANEXA NR. 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:2000

INTRAVILAN

A. Date referitoare la teren.			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	13687	TEREN NEIMPREGHIUIT
Total		13687	-

B. Date referitoare la construcții.			
Cod	Destinația	Sup. construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 13687 mp
 Suprafața din act = 13687 mp

C. TOPOGHIEM S.R.L. (100)
 Seria K0-3 J Nr. 1433
VOICU-CORNEL ȘTOARA
 Director General
 Căminul de copii nr. 1
 Str. Ștefan cel Mare nr. 1
 0110420050401 916-042
 Data 11.03.2022

Inspector
 Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.
 Semnat digital de Octavian Pavel
Octavian Pavel
 Data 2023.04.10 11:07:36
 +03'00

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE OFERTANT

Subsemnatul/a **HIRINA DANIEL IOAN**, în calitate de reprezentant legal al Societății **DHELECTRIC SYSTEM SRL**, cu sediul social situat la adresa Piața Episcop Ignatie Darabant 8B, Oradea, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

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

i. *Denumirea și descrierea* (suprafață hală producție construită, regim construcție, tip construcție, linii tehnologice, etc) **Sediul DHELECTRIC SYSTEM SRL, Hală producție si depozitare – Parter + Etaj, S. construită desfășurată: 4715 Mp.**

ii. *Valoarea planificată* (în Euro, fără T.V.A.) **3.000.000,00 Euro + TVA**, detaliată pe componente, astfel:

- construcții și instalații: **2.400.000,00 Euro + TVA;**
- utilaje și echipamente cu montaj: **500.000,00 Euro + TVA;**
- utilaje fără montaj: **100.000,00 Euro + TVA;**

iii. *Termenul de execuție:* **24 de luni.**

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

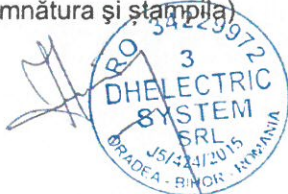
III. În conformitate cu prevederile Caietului de Sarcini, următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

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

III.

Ofertant

(Semnătura și stampila)



Data 15.05.2023

ANGAJAMENTELE ASUMATE DE OFERTANT REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT

Subsemnatul **Hirina Daniel Ioan** în calitate de reprezentant legal al Societății **DHELECTRIC SYSTEM SRL** cu sediul social situat la adresa Oradea, Piata Episcop Ignatie Darabant, Nr. 8B, declar următoarele în numele și pe seama Ofertantului:

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

Personal total planificat: 50 angajați, astfel:

- până la data de 31.12.2024 : **40 angajați din care: 10 cu studii superioare;**
- până la data de 31.12.2025 : **50 angajați din care : 14 cu studii medii sau altele.**

Din care:

• **PERSONAL NOU ANGAJAT în Parcul Industrial Eurobusiness III:**

50 PERSOANE.

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

Pe durata derulării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe și pe tot parcursul activității pe care o vom desfășura în Parcul Industrial Eurobusiness III, ne angajăm ca numărul de angajați să **NU** scadă sub cifra minimă asumată ca personal nou angajat în Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA.

Ofertant
(Semnătura și stampila)



Data 15.05.2023

6

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

Art. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

1.2. Societatea DHELECTRIC SYSTEM S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Piața Episcop Ignatie Darabant, Nr.8B, Județul Bihor, cod poștal 410467, Tel: 0745/537993, E-mail: daniel.hirina@dhe.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/424/2015, CUI RO34229972, IBAN RO67BTRLRONCRT0291401001 deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, loșia, reprezentată de către dl Hirina Daniel Ioan, în calitate de Administrator ("**Rezidentul**"), pe de altă parte

AVÂND ÎN VEDERE CĂ:

- Administratorul este proprietarul înregistrat al terenului având o suprafață de 161.207 m.p., aferent Parcului Industrial Eurobusiness III ("**Parcul Industrial**"), situat în Oradea, str. Uzinelor, Județul Bihor, conform hărții atașate ca și **Anexa 1 („Proprietatea”)**;
- Terenul se află în proprietatea privată a Societății Agenția de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ("**ADLO**");
- În temeiul Ordinului nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Administratorului i-a fost acordat titlul de parc industrial pentru **Proprietate**;
- Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directă gestionare și administrare a Administratorului;
- Rezidentul este o societate care activează în domeniul **de activitate lucrări de instalații electrice** și și-a exprimat intenția fermă (i) de a construi în incinta Parcului Industrial Eurobusiness III construcțiile necesare pentru desfășurarea activităților sale de **Servicii – Proiectare și Execuție: Instalații electrice de joasă și medie tensiune/Instalații de securitate/Instalații de detecție, semnalizare și alarmare la incendiu/Producție de echipamente electrice** 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) de a beneficia de serviciile oferite de Administrator;
- Rezidentul a fost selectat prin procedura Licitație Deschisă, desfășurată în data de 15.05.2023, conform Art. 12, alineatul (2), litera a) și Art.13 din Legea nr. 186 din 25 iunie 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale ("**Legea Parcurilor Industriale**") și Capitolului X, Litera A) din Regulamentul de Funcționare

a Parcului Industrial Eurobusiness III, aprobat prin Hotărârea nr. 29/2013 astfel cum a fost modificat și atașat la prezentul ca Anexa nr. 10 ("**Regulamentul**");

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

ÎN BAZA PREVEDERILOR:

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

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

Art. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

În cazul în care Rezidentul finalizează 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 privată și administrarea **ADLO/MUNICIPIUL ORADEA**, fiind situată în Parcul Industrial și având următoarele elemente de identificare:

- Adresă: strada Beöthy Ödön, Oradea, Județul Bihor, România;
- Suprafață totală: 13.687 (treisprezecemiișasesuteoptzecișisapte) metri pătrați;
- Număr cadastral: **215687**
- Număr de carte funciară: **215687**

Cartea Funciară nr. **215687** - 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 va fi conectată la Infrastructură și este exploatată de către Rezident în vederea desfășurării activităților autorizate în cadrul Unității și a altor activități adiacente pentru care Rezidentul este autorizat, conform obiectului său de activitate și în concordanță cu obiectivele parcurilor industriale permise de lege.

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

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

2.9. Prin **“Infrastructură Exclusivă”** 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 Administratorului ori în administrarea / exploatarea Administratorului, și care este aferentă exclusiv Unității și este în folosința exclusivă a Rezidentului.

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

Art. III. DURATA CONTRACTULUI

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

Art. IV. DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

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

4.1.1. La data semnării acestui Contract, **Administratorul** are în mod legal 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 nr. 892/2015 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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.

Parcul Industrial Eurobusiness III funcționează sub directa gestionare și administrare a Administratorului

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.894/2014; Planul de Urbanism Zonal a fost aprobat în mod valabil în conformitate cu toate legile și Regulamentele (**Anexa nr.9**).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5. Societatea **DHELECTRIC SYSTEM S.R.L.** și-a asumat realizarea investiției propuse de către Rezident în Parcul Industrial conform **Ofertei nr.565/15.05.2023**.

4.2.6. Informațiile/documentele prezentate și asumate în cadrul procedurii de licitație deschisă 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 a prezentului Contract.

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

Art. V. 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 13.687 m.p.

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

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

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

Data primirii facturii se consideră data ridicării facturii de către Rezident de la sediul Administratorului sau data transmiterii facturii prin fax sau poștă electronică. Facturile vor fi

emise în Lei, la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, valabil la data emiterii facturii.

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

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

Art. VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Rezidentul are următoarele drepturi:

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

6.1.2. De a beneficia de 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 oricăror altor reglementări care vor fi emise de către Administrator din timp în timp, în conformitate cu Legea Parcurilor Industriale.

6.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- 6.2.1. De a încasa Taxa de Administrare și orice alte sume de bani datorate de către Rezident, precum și penalitățile de întârziere aferente, după caz.
- 6.2.2. De a emite regulamente obligatorii pentru rezidenții Parcului Industrial, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.
- 6.2.3. De a inspecta Unitatea, de a verifica stadiul și modul de realizare a Proiectului propus și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Rezident prin prezentul Contract. Rezidentul va fi informat în scris cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de inspecție. Respectivul Inspecții vor fi realizate la ore rezonabile (în timpul zilelor lucrătoare) și pe o durată de timp rezonabilă, în strictă legătură cu aspectele și zonele Unității și ale Construcțiilor, care trebuie inspectate, în mod rezonabil, în scopul prevăzut în prezentul Art.
- 6.2.3. Rezidentul are dreptul să limiteze orice inspecție care ar putea afecta desfășurarea activității acestuia sau care ar privi zone sau aspecte care pot fi considerate de către Rezident drept confidențiale sau chestiuni ce țin de siguranță și securitate.
- 6.2.4. Pentru evitarea oricărei dificultăți de interpretare, părțile la acest Contract au, în raport cu obiectul prezentului Contract, toate celelalte drepturi prevăzute de Legile aplicabile și prezentul Contract.
- 6.2.5. De a beneficia de un drept de preemțiune cu privire la Construcții, care va fi notat în Cartea Funciară, pentru întreaga perioadă de funcționare în Parcul Industrial EUROBUSINESS III Oradea.

Art. VII. 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 Ceseze 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, gaze naturale etc) la limitele Unității. Unitatea are acces la drumul public, iar lucrările de introducere a rețelilor de utilități sunt finalizate.

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 cu plata prețului în rate și rezerva proprietății, exceptând lucrările de intervenție cu caracter urgent sau cele de mentenanță necesare.

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

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

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

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

Art. VIII. INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

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

Art. IX. MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

- a) Rezidentul nu plătește Taxa de Administrare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data emiterii facturii;
- b) Rezidentul nu respectă oricare dintre obligațiile care îi incumbă conform prezentului Contract și nu remediază această încălcare în termen de 90 (nouăzeci) zile de la data primirii notificării scrise trimise de Administrator, prin care este semnalată încălcarea împreună cu suficiente detalii sau în orice alt termen (mai lung sau mai scurt) care este necesar în mod rezonabil pentru remedierea încălcărilor, având în vedere circumstanțele obiective de la data notificării;
- c) Rezidentul a încălcat Contractul de Vânzare – Cumpărare cu plata prețului în rate și rezerva proprietății și Proprietarul a încetat acest din urmă contract ca urmare a respectivei încălcări, în conformitate cu prevederile acestuia;
- d) în situația în care Rezidentul încalcă prevederile cuprinse în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Eurobusiness III Oradea (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.	Către DHELECTRIC SYSTEM S.R.L.
În atenția: Silaghi Teodora Alina	În atenția: Hirina Daniel Ioan
Adresa: Strada Primăriei nr. 3, parter,	Adresa: Piața Episcop Ignatie Darabant, nr.8B
Oradea, Județul Bihor	Oradea, Județul Bihor
Fax: 0259/408.863	Fax: -----
E-mail: contact@adlo.ro	E-mail: daniel.hirina@dhe.ro

Art. XIV. DISPOZIȚII FINALE

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

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

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

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

14.4. 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 III

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

ADMINISTRATOR ȘI PROPRIETAR,

REZIDENT,

**Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.**

Societatea DHELECTRIC SYSTEM S.R.L.

**DIRECTOR GENERAL
SILAGHI TEODORA ALINA**

**ADMINISTRATOR
HIRINA DANIEL IOAN**

**VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic
SEBASTIAN HEBRIȘTEAN**

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

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., având sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei nr.3, parter, Județul Bihor, cod poștal 410209, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/2814/12.11.2008, CUI RO24734055, IBAN RO84BTRL00501202P80178XX deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, reprezentată de către dna Silaghi Teodora Alina, în calitate de Director General, în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte și

Societatea DHELECTRIC SYSTEM S.R.L., având sediul în Municipiul Oradea, Piața Episcop Ignatie Darabant, Nr.8B, Județul Bihor, cod poștal 410467, Tel: 0745/537993, E-mail: daniel.hirina@dhe.ro, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J5/424/2015, CUI RO34229972, IBAN RO67BTRLRONCRT0291401001 deschis la Banca Transilvania S.A. Oradea, Ioșia, reprezentată de către dl Hirina Daniel Ioan, administrator, în calitate de **CUMPĂRĂTOR**,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Vânzătorul vinde proprietatea imobiliară, reprezentând **teren intravilan**, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de **13.687 mp**, situat în mun. Oradea, str. Beöthy Ödön, județul Bihor, identificat cu nr. **cad. 215687**, înscris în **C.F. nr. 215687 Oradea, Parcul Industrial EUROBUSINESS III ORADEA**.

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

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

- de a finaliza investiția și a angaja personalul asumat (conform Anexei Nr.5 – Angajamentele de Investiții asumate de Cumpărător (rezident) și Anexa Nr.6 – Angajamentele asumate de cumpărător (rezident) referitoare la personalul angajat, care fac parte integrantă din prezentul Contract)
- de încadrare în termenul pentru finalizarea investiției care este de maximum 5 ani, cel târziu până la data de, inclusiv.

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

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

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

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

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

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

III. PREȚUL ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

Art.3.1. Prețul de vânzare al terenului este de **698.037 Euro** (**șasesutenouăzecișioptmiiitreizecișisapte Euro**), fără TVA, plătit în 25 de rate anuale, în

quantum de 27.921,48 Euro/an (douăzecișisapte mii nouă sute douăzeci și unu virgulă patruzeci și opt Euro/an), fără TVA, având termen de plată scadent, 30 zile de la emiterea facturii și aprobat prin Hotărârea AGEA a Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. nr..... din data de În ceea ce privește T.V.A., conform prevederilor legale în vigoare se va aplica regimul de taxare inversă.

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

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

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

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

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

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

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

IV. DARE-LUARE ÎN PRIMIRE/RISURI

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

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

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

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

- (2) dreptul de proprietate deplin, exclusiv și liber de orice Sarcini cu privire la orice parte a Construcțiilor edificate pe Teren, de la momentul începerii lucrărilor de construcție aferente; în sensul prezentului Contract, termenul "Sarcină" va desemna orice ipotecă legală sau convențională și orice altă garanție sau drept real, orice privilegiu, servitute, drept de retenție, pact de preferință, promisiune și orice alte drepturi și interese ale vreunei terțe persoane (cu excepția a dreptului de preemțiune prevăzut la Art.6.7.);
- (3) dreptul de înscriere a construcțiilor viitoare în Cartea Funciară;
- (4) dreptul de folosință cu privire la terenul de sub Construcții; și
- (5) dreptul de folosință cu privire la porțiunea de Teren pe care nu va fi edificată nicio Construcție, în orice alt mod necesar pentru exploatarea acesteia.

V. GARANȚII

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

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

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

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile cumpărătoarei

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

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

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

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

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

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

Art. 6.7. Drept urmare, noul cumpărător va putea achiziționa Terenul sub condiția că va desfășura anumite activități specifice care respectă activitățile propuse de Parcul Industrial Eurobusiness III Oradea precum și cu respectarea dreptului de preemțiune pe care **Agencia de Dezvoltare Locală Oradea S.A.** îl are la cumpărarea imobilului (teren și construcții).

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

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

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

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

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

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

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

Obligațiile Vânzătorului

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

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

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

VIII. REZOLVIREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

- Proprietarul terenului va prelua fără intervenția instanței de judecată, construcția rezidentului în schimbul unei despăgubiri în cuantum de 50% din valoarea construcției în stadiul fizic de la momentul preluării, rezultată din închiderea autorizației la stadiul fizic bazată pe un raport de evaluare sau de expertiză tehnico – economică, după caz, care se întocmește la solicitarea și pe cheltuiala proprietarului terenului, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă.

- Care nu sunt înscrise în Cartea Funciară, atunci proprietarul acestora are obligația ca în termen de 90 zile să aducă terenul la starea inițială și să-l predea proprietarului liber de sarcini, cumpărătorul se obligă a îndeplini prezenta clauză față de vânzător la prima notificare scrisă. În caz contrar, eliberarea terenului de orice construcții edificate se va face pe cheltuiala cumpărătorului.

IX. FORȚA MAJORĂ

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

X. LITIGII

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

XI. COSTURI

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

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

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

Tehnoredactat și autentificat la biroul, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original ce se păstrează în arhiva biroului notarial și șapte duplicate ale actului, cu aceeași forță probantă ca și originalul, din care un exemplar pentru arhiva

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

VÂNZĂTOR,
Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE
LOCALĂ ORADEA S.A.

CUMPĂRĂTOR,
Societatea DHELECTRIC SYSTEM S.R.L.