RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

SITUAT IN ORADEA

in incinta Euro Business Parc Oradea I

NR. CAD. 194634, INSCRIS IN CF 194634

JUDETUL BIHOR

PROPRIETAR : MUNICIPIUL ORADEA

BENEFICIAR
AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA

Decembrie 2016

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietăţii imobiliare situate în Oradea, in incinta Euro Business Parc Oradea I, jud. Bihor, reprezentand parcela înscrisa în CF 194634, nr. cad. 194634 – in suprafata de 78.205 mp, parcela situata in municipiul Oradea. Proprietarul acestei parcele de teren este Municipiul Oradea.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan liber de constructii, vă comunic următoarele:

- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform contractului agreat.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta proprietatea imobiliara compusa din parcela înscrisa în CF 194634, nr. cad. 194634 – in suprafata de 78.205, situata in Oradea, amplasata in Euro Business Parc Oradea I, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Euro Business Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulament.
- Scopul prezentului raport de evaluare este aportul in capitalul social al AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.
- La realizarea raportului s-au avut in vedere standardele de evaluare a bunurilor si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George, in calitate de evaluator autorizat al Cabinetului de Expertiza, Evaluare, Consultanta Fiscala si Contabilitate Popa Liviu George – legitimatia 15389.
- In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform regulamentului Euro Business Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare ca fiind de:

2.817.502 LEI echivalent a 626.000 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,5007 LEI**, valabil la data de **07.12.2016**.

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPA
LIVIU GEORGE
Legitimația Nr. 15389
Valabil 2016
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

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

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2016

Evaluator autorizat pentru „Evaluări de proprietăţi imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile", si "Evaluari de intreprinderi".
Date de identificare ale evaluatorului:
Oraşul: Oradea, Str. Doina, nr. 36, bl. D77, ap. 28
Telefon: 0729831001, Fax: 0359.418176
E-mail: cabinet@popaliviu.ro

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 2016.

CERTIFICARE

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

1. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare relevante.
2. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
3. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.

6. Evaluatorul, în întocmirea raportului de evaluare, se situează pe poziţia evaluatorului extern.
7. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă semnificativă din partea vreunei alte persoane.
8. Subsemnatul Popa Liviu George – economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR din 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

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

I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează - **AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA** 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-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul lucrării.

I.3 Scopul evaluării
Scopul prezentului raport de evaluare este aportarea in capitalul social al AGENTIEI DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA.

I.4 Identificarea proprietatilor
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra proprietatii imobiliare - terenului intravilan reprezentand parcela înscrisa în CF 194634, nr. cad. 194634 – in suprafata de 78.205 mp, situat in Oradea, in incinta Euro Business Parc Oradea I, jud. Bihor.

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii -Valoarea de piata.
„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părțile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere”.
Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2016, SEV 100 Cadrul general, paragraful 29, pagina 11.

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

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

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2016, SEV 100 Cadrul general, paragrafele 43-45, pagina 15.

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

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **08.12.2016.**

Data inspecţiei: 08.12.2016.

I.7 Moneda raportului

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

I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

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

Utilizatorul a pus la dispozitie Extrasul de Carte Funciara nr. 194634.

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

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

- Extrasul de Carte Funciara nr. 194634

Alte informaţii consultate:

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

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

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

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

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantiibeneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.
  Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale

- Suprafețele considerate se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului – Extras de Carte Funciara, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- Valorile prezentate in cadrul prezentului raport au fost estimate, la cererea clientului, in ipoteza utilizarii proprietatii conform regulamentului Euro Business Parc Oradea I, respectand conditiile impuse prin regulament dupa cum urmeaza :
  - Administratorul urmăreşte ca în Parcul Industrial să se desfăşoare cu preponderenţă următoarele activităţi

a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;

b) **afaceri**, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum şi activităţi de administrare a afacerilor;

c) **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;

d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;

e) pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de servicii conexe şi anume: furnizarea utilităţilor, prestarea serviciilor de curăţenie şi pază, a serviciilor comerciale şi de alimentaţie publică, activităţile hoteliere, prestarea serviciilor de evidenţă contabilă, asistenţă în afaceri, a serviciilor de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

- În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele obligaţii:

a) să respecte şi să monitorizeze respectarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toţi rezidenţii Parcului, la neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenţilor Parcului, la obligativitatea respectării de către rezidenţii Parcului a regulamentelor interne, precum şi a principiului referitor la stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potenţialului uman local sau regional;

b) să asigure selecţia rezidenţilor Parcului dintre operatorii economici care au depus şi au înregistrat oferte, în condiţiile prezentului Regulament de Funcţionare şi ale altor regulamente/norme aplicabile;

c) să încheie cu rezidenţii Parcului selectaţi potrivit prezentului Regulament contractele de administrare şi prestări de servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenţii în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 şi a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;

d) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra unităţilor care formează obiectul contractelor de administrare şi de prestări servicii conexe încheiate cu aceştia, inclusiv dreptul acestora de a edifica construcţii pe terenul aferent unităţilor în baza contractelor încheiate conform legii;

e) să asigure rezidenţilor Parcului dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune din Parcul Industrial;

f) să efectueze lucrările şi serviciile de mentenanţă, reparaţii şi/sau modernizări convenite, după caz, asupra infrastructurii Parcului, astfel încât să asigure rezidenţilor Parcului folosinţa normală asupra unităţilor, infrastructurii exclusive şi infrastructurii comune;

g) să încheie, numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare, contracte comerciale cu furnizorii primari de utilităţi, *exceptând* situaţiile în care actele normative în vigoare impun încheierea acestor contracte direct cu rezidenţii Parcului, în numele şi pe seama acestora;

h) să elaboreze strategia de organizare, funcţionare şi dezvoltare a Parcului Industrial;

i) să asigure publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu şi avizier;

î) să gestioneze fondurile obţinute din activitatea de administrare a Parcului Industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcţionare şi de dezvoltare;

j) să depună diligenţele pentru atragerea surselor de finanţare în scopul finanţării ori cofinanţării, după caz, a proiectelor investiţionale de întreţinere şi/sau dezvoltare şi/sau retehnologizare a infrastructurii Parcului Industrial;

k) să colaboreze şi să coopereze cu autorităţile publice central şi/sau locale, interne şi/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului Industrial, precum şi în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

l) să dezvolte parteneriate în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului Industrial;

m) să îndeplinească orice alte obligaţii stipulate în contractele de administrare şi de prestări servicii conexe/contractele de concesiune şi/sau în regulamentele proprii.

-În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu rezidenţii Parcului, Administratorului îi revin, *în principal*, următoarele drepturi:
a) să încaseze de la rezidenţii Parcului sumele de bani datorate de către aceştia în baza contractelor de concesiune, a contractelor de administrare şi prestări de servicii conexe, a contractelor de administrare sau de superficie şi a prezentului Regulament de Funcţionare;
b) să emită regulamentele obligatorii pentru rezidenţii Parcului, în activitatea de gestionare şi de administrare a Parcului Industrial;
c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea, în cadrul Parcului Industrial, a oricărei dispoziţii legale şi/sau a oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de către Administrator/Municipiul Oradea;
d) să acorde dreptul de folosință oneroasă asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform legii;
e) să închirieze exclusiv viitorilor rezidenți ai Parcului Industrial birourile disponibile în imobilul situat în Oradea, strada Primăriei nr.3, parter, în vederea declarării sediului social al acestora și desfășurării activității până la data finalizării investiției;
f) să constituie dreptul de superficie asupra parcelelor aflate în proprietatea Municipiului Oradea sau a Administratorului, conform Noului Cod Civil;
g) să exercite orice alte drepturi stipulate în contractele de concesiune, în contractele de administrare şi prestări de servicii conexe, în contractele de administrare şi/sau în regulamentele proprii.

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

a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obţinerea autorizaţiei de construcţie în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare şi de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorul referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea şi începerea lucrărilor de proiectare;
b) să înceapă lucrările de construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unităţii aflate în folosinţă, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef;
c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare şi de

prestări servicii conexe şi/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul, în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 500/29.06.2009 şi a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 încheiat cu Municipiul Oradea;

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

e) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;

f) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I. în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;

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

h) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia spaţiului ori natura activității/activităţilor desfăşurate;

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

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

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

k) să folosească unitatea/unităţile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligenţa unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepţia uzurii normale - să le menţină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;

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

m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;

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

o) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial;

p) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de concesiune/de superficie, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosinţa rezidentului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți.
r) să respecte orice alte obligaţii derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator şi aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenţi şi AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA S.A.

- În cazul investiţiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (douăsute) noi locuri de muncă cand Administratorul Parcului Industrial, la solicitarea expresă a viitorului rezident, procedeaza la edificarea, din resurse proprii alocate în acest sens, a construcției rezidenților le mai revin următoarele obligații:

a) de a folosi unitatea, inclusiv echipamentele aferente clădirii, potrivit destinației acesteia și într-un mod în care să nu aducă atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți;
b) de a răspunde pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii;
c) de a nu folosi sau de a nu permite utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice autorizate, prevăzute prin contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
d) de a nu aduce sau de a nu permite introducerea în incinta unității a materialelor periculoase a căror posesie/utilizare este interzisă prin lege sau prin regulamentele locale sau adoptate de Administrator;
e) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirii aflate în folosința sa ori clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;

f) rezidentului nu îi este permisă – fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra clădirii a niciunei lucrări de recompartimentare, zugrăvire, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;
g) prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial;
h) de a oferi, semestrial sau la cererea Administratorului, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create și orice alte informații prevăzute în contractual semnat cu Administratorul Parcului Industrial;
i) de a aduce la cunoștința tuturor angajaților, co-contractanților, agenților și vizitatorilor și a oricărei alte persoane care are legătură cu acesta conținutul prezentului Regulament.

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

a) dreptul de folosinţă asupra unităţii/unităţilor care formează obiectul contractelor încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenţii în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009, precum şi a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea şi Administrator;
b) dreptul de folosinţă asupra infrastructurii comune şi exclusive, după caz, aferente unităţii/unităţilor care formează obiectul contractului de administrare şi prestări de servicii conexe, în baza acestui contract şi a contractului de furnizare/prestare servicii încheiat în nume personal de către rezidenţi cu furnizorii/prestatorii de servicii autorizaţi/licenţiaţi;
c) dreptul de preempţiune în cazul vânzării unităţii/unităţilor aflate în folosinţa rezindenţilor;
d) orice alte drepturi care rezultă din contractele încheiate în mod legal de către Administrator cu rezidenţii, în baza prezentului Regulament, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.500/29.06.2009, precum şi a contractului de administrare nr. 1963219/19.11.2008 dintre Municipiul Oradea şi Administrator.

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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.

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

I.12 Declararea conformității cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR - 2016, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluareabunurilor imobile
- Codul Deontologic al evaluatorului

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare compusa din parcela înscrisa în CF 194634, nr. cad. 194634 – in suprafata de 78.205 mp, situata in mun. Oradea, in incinta Euro Business Parc Oradea I, jud. Bihor.

Proprietar: MUNICIPIUL ORADEA

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

- Extras de Carte Funciara nr. 194634

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

Proprietatea a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

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

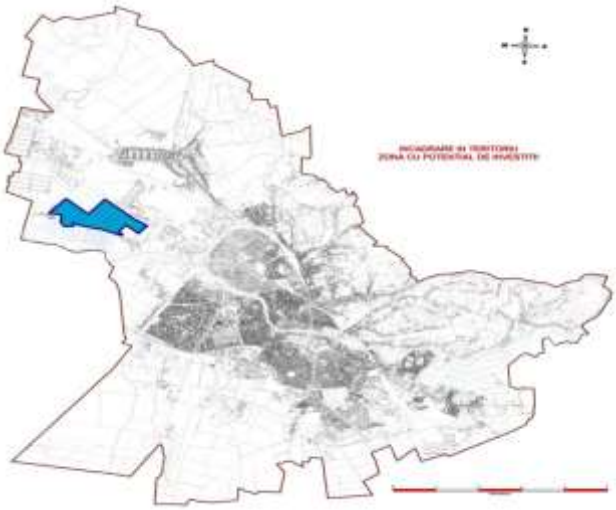
Aflat la aproximativ 10 km de Borş, cel mai mare punct de frontiera la graniţa de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între oraşele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafaţă de 11.556 ha.Oraşul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere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

Descrierea amplasamentului – EUROBUSINESS PARC ORADEA

Eurobusiness Parc Oradea este cel mai nou parc industrial din nord-vestul României, situat la ieşirea din Oradea pe drumul E60 spre Ungaria, la 4 km de graniţă.

Parcul, cu o suprafaţă de cca **121** ha, este situat în zona industrială a oraşului, are reţea proprie de drumuri industriale şi este conectat la infrastructura publică de utilităţi: energie electrică, energie termică, canalizare, apă curentă, gaze naturale şi transport public până la amplasamentul parcului.

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



Suprafeţele disponibile în parc după realizarea infrastructurii de drumuri şi utilităţi au fost împărţite pe două destinaţii: teren destinat serviciilor şi teren destinat activităţilor de producţie şi cercetare. AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALA ORADEA SA a urmărit ca în parc să se realizeze cu preponderenţă următoarele activităţi:

- **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- **afaceri**, în care predomină activităţile financiar-bancare, de consultanţă, proiectare, cercetaredezvoltare,
precum şi activităţi de administrare a afacerilor;
- **distribuţie**, în care predomină activităţile de depozitare mărfuri şi logistică;
- **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- pe lângă activităţile care predomină şi care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activităţi, se pot desfăşura o serie de **servicii conexe**: furnizare de utilităţi, curăţenie şi pază, servicii comerciale şi de alimentaţie publică, activităţi hoteliere, servicii de evidenţă contabilă,

asistenţă în afaceri, servicii de asigurare şi altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

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

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

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

Terenul se afla la mai putin de 500 de metri de linia ferata, maximum un kilometru de punctul vamal, la 4 kilometri de granita cu Ungaria si tot la 4 kilometri de centrul orasului. In acelasi timp, distanta pana la aeroport este de 5 kilometri.

Acces şi distanţe

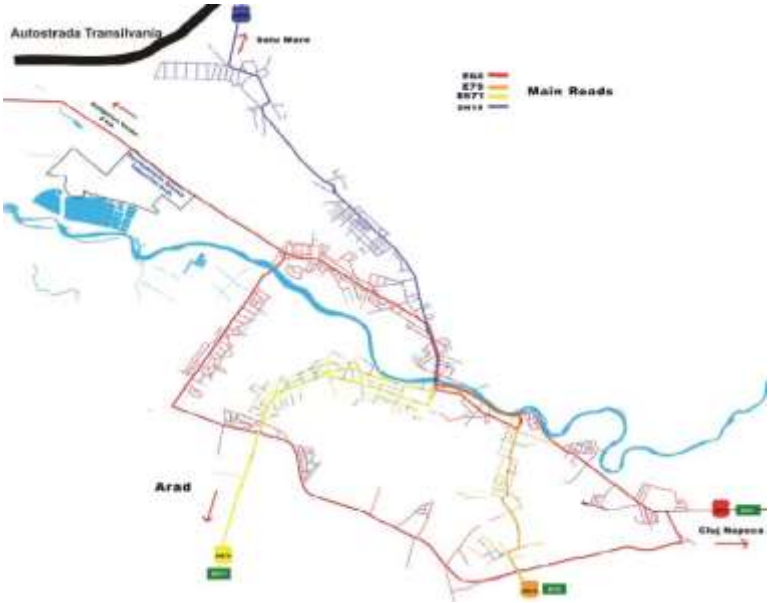
Locaţia desemnată pentru parcul industrial se află pe şoseaua Borşului (E60) km 29.

- 4 km de graniţa cu Ungaria
- 4 km faţă de nodul de acces pentru autostrada Transilvania
- 3 km de intrarea în Oradea
- front stradal la E60 1,2 km
- 6.8 km distanţă faţă de aeroportul internaţional Oradea
- 5.2 km distanţă faţă de centrul oraşului (Primărie)
- 2 km distanţă faţă de gara Oradea

Amplasamentul are acces rutier la:

- Autostrada Transilvania
- **E60** - Graniţă HU - Oradea - Cluj-Napoca - Cluj-Napoca - Târgu Mureş - Sighişoara - Braşov - Sinaia - Ploieşti - Bucureşti - Slobozia – Constanţa
- **E671**-(Drum de legătură între E60 şi E70) Oradea - Arad - Timişoara
- **E79** -Oradea - Deva - Simeria - Târgu Jiu - Craiova - Graniţă BG

- **DN1** -Bucureşti - Ploieşti - Braşov - Făgăraş - Sibiu - Alba Iulia - Turda - Cluj Napoca - Oradea - Graniță HU
- **DN19**-Oradea - Satu Mare - Negreşti Oaş - Sighetu Marmației
- **DN76**-Oradea - Beiuş - Deva (DN7)
- **DN79**-Oradea - Arad



Vecinătăţi

- Companii de transport internaţional: Galassini, Essers, Frigoexpress
- Companii de construcţii Selina, CIAC, SIMBAC S.A
- Companie de producţie subansamble IT: Celestica
- Furnizor de agent termic şi electricitate: Electrocentrale
- Punctul de control vamal mărfuri
- Transformator de înaltă tensiune
- Staţie de Epurare a apelor uzate

Artere importante de circulaţie în apropriere:

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

Caracterul edilitar al zonei

- *Zona periferica*
- *Mixta – industriala si comerciala.*
- *În zonă se află*
  - *Unităţi comerciale în apropiere: -Supermarket Kaufland*
  - *Unităţi de învăţământ: --*
  - *Unităţi medicale: --*

- *Institutii de cult: --*
- *Sedii de bănci –*
- *Parcuri: -*

Concluzie:

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

II.3 Informatii despre amplasamente

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Oradea.
Accesul la amplasament se face din Drumul E60.

- ✓ Parcela înscrisa în CF 194634, nr. cad. 194634 – in suprafata de 78.205 mp.
  Utilităţi:
  - *Reţea urbană de energie electrică –da*
  - *Reţea urbană de gaze – nu*
  - *Reţea urbană de apă – da*
  - *Reţea urbană de canalizare - da*
  - *Reţea urbană de incalzire – da*
  - *Fosa septica - nu*
  - *Rezervor gaz - nu*
  - *Put forat apa - nu*
  - *Generator energie electrica - nu*
  - *Centrala termica proprie - nu*
  - *Reţea urbană de telefonie, cablu şi internet – da*

II.4 Descrierea terenului:

Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan, situat in Oradea, jud. Bihor, astfel:

- ✓ parcela înscrisa în CF 194634, nr. cad. 194634 – in suprafata de 78.205 mp.

Utilităţi în dotare: curent electric, internet si telefonie, incalzire, apa si canalizare.

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

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

- Din discutiile cu reprezentantii beneficiarului, am fost informatii ca ultimele tranzactii au fost realizate la pretul de 8 Euro/mp + TVA.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţa si măsura in care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni si exogeni ai proprietăţii.
In funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizarea, tipul si vârsta participanţilor la piaţa pe de o parte si tipul, amplasarea si restricţiile privind proprietăţile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței si dezagregare a proprietății.
Zona analizata este comerciala si industriala in curs de dezvoltare.

Tipul pieţei

Încadrarea în piaţa proprietatilor ***industriale din Parcurile Industriale.***
Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincidă cu preţul de tranzacţionare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază insa in funcţie de condiţiile pieţei, caracteristicile proprietății evaluate sau informaţiile disponibile evaluatorului.
Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pieţelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor pieţe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei pieţe este caracterizata, de exemplu, de deciziile iraţionale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majoritatii participanţilor la piaţa de a nu mai face tranzacţii pana la o clarificare a direcţiei preturilor.

Analiza ofertei

In general ,mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere, aspect favorizat de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice.
Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat in parcul industrial.
Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone periferice.
Oferta de terenuri in Parcurile Industriale din mun. Oradea este sustinuta prin infiintarea Eurobusiness Parc 2 si 3.

Analiza cererii

In general , redusa, din cauza lipsei de lichiditati a potentialilor cumpătători, motivata de politica monetară şi administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor şi atingerea unei convergente a preturilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

In Parcurile Industriale sustinuta de infrastructura si conditiile oferite de administratorii parcurilor

Echilibrul pieţei. Tendinţe

In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum

îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, **în stagnare.**
In parcurile industriale starea pietei imobiliare,pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

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

Concluzii

Activitatea curenta si tendinţele pieţei relevante (terenuri parcuri industriale):

- Piaţa cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru uşor in favoarea Cererii;

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.

Tehnica comparatiei directese 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 proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

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

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

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

Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren construit, conform regulamentului Euro Business Parc Oradea I;** această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

Deci, rezulta ca **cea mai buna utilizare o reprezinta cea de teren construit; edificarea unei constructii industriale, conform regulamentului Euro Business Parc Oradea I.**

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

utilităţile disponibile şi îmbunătăţirile, influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

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 comparaţiei 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 extracţiei de pe piata*** – prin această metodă valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite prin scăderea valorii contribuţiei construcţiei estimata prin metoda costului de inlocuire net.

c. ***Metoda alocării*** – este bazată pe principiul echilibrului şi pe conceptul contribuţiei care spune că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare pentru anumite categorii de proprietăţi 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 şi pec el al contribuţiei care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de productie : teren, capital , forta de munca si management.

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

f. ***Metoda parcelării si 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 Abordarea prin piata - tehnica comparatiei directe

Aceasta abordare considera ca preturile proprietăţii sunt stabilite de piaţa. Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii de piaţă prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preţuri se cunosc. Prima etapă a aplicării acestei abordări este obţinerea preţurilor de vânzare ale activelor identice sau similare, tranzacţionate recent pe piaţă.

Dacă există un număr redus de tranzacţii recente, pot fi luate în considerare preţurile activelor identice sau similare, care sunt oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată atent. Pentru a reflecta orice

diferenţe ale condiţiilor tranzacţiilor efective/ofertelor şi ale caracteristicilor activelor tranzacţionate, comparativ cu cele ale activului subiect, de obicei, este necesară efectuarea unor corecţii ale preţurilor efective de vânzare sau ale preţurilor de ofertă ale activelor comparabile.

Pentru aplicarea abordării prin comparaţie în cazul proprietăţii imobiliare, în mod uzual se stabileşte un criteriu de comparaţie adecvat. Criteriile de comparaţie, care se utilizează în mod frecvent, constau în preţul de vânzare pe metru pătrat pentru clădiri sau preţul de vânzare pe metru patrat pentru teren. Un criteriu de comparaţie este util numai atunci când este selectat în mod judicios şi este aplicat proprietăţii subiect şi proprietăţii comparabile în fiecare analiză. În procesul de evaluare, preţurile proprietăţii imobiliare comparabile se corectează în funcţie de deosebirile existente între caracteristicile acestora şi cele ale proprietăţii imobiliare subiect.

Ajustările preţurilor comparabile se fac prin luarea în considerare a diferenţelor dintre următoarele elemente de comparaţie:

- drepturile de proprietate transferate;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau caracteristicile;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situaţiile în care a fost determinat preţul şi tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preţ şi data evaluării cerută.

Pentru evaluarea proprietatii subiect am utilizat tehnica comparatiei directe, deoarece am gasit suficiente proprietati comparabile pe piata analizata.

Prin tehnica comparatiei directe, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Toate corectiile sunt prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles - (grila datelor de piata din anexe).

Preturile din ofertele de vânzare pentru proprietăţi similare din zona analizata se situează in intervalul 7-**20 euro/mp, fără T.V.A.,** in functie de utilitati si distanta fata de drumul European.

Preturile prezentate anterior fac referire la valoarea de piata, practicate pe piata imobiliara comerciala si industraiala. Aceste preturi necesita ajustari pentru situatia speciala in care se evalueaza proprietatea subiect – conform regulamentului Euro Business Parc Oradea I.

In concluzie, valoarea de piata a proprietatii imobiliare este: **2.817.502 LEI, echivalent a 626.000 Euro.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru proprietatea imobiliara situata în Oradea, in incinta Euro Business Parc Oradea 1, jud. Bihor, reprezentand parcela înscrisa în CF 194634 – in suprafata de 78.205 mp, proprietar: Municipiul Oradea**,** descris in cuprinsul raportului de evaluare**,** conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

2.817.502 LEI echivalent a 626.000 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.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea: Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele. Evaluatorul a identificat o multitudine de oferte de vanzare de terenuri cu caracteristici asemanatoare a celui evaluat.

Precizia: Cantitatea informatiilor culese in opinia expertului sunt suficiente pentru a da o precizie rezonabila rezultatului obtinut.

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 a proprietatii evaluate, ca fiind fundamentate si semnificative, este:

2.817.502 LEI echivalent a 626.000 EURO

Cursul BNR este: **1 EURO –4,5007 LEI**, din data de **07.12.2016**.

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

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

ANEXA nr. 1:Acte de proprietate, Documentaţia cadastrală

ANEXA nr. 2:Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-pe-borsului-langa-fostele-sere-2500-mp-ID2PnFP.html#dd0a1e2713

36 900 €

Contact prin St

0753 030 024

Oradea, judet Bihor
Vezi pe harta

imobiliare Gabri
Pe site din feb 201

Anunturile utilizator

Raporteaza

Teren intravilan Borsului 4100 mp

Oradea, judet Bihor | Adaugat La 09:00, 3 decembrie 2016, Numar anunt: 99259310

Îmi place | Distribuie | 0

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Suprafata utila	4 100 m^2

Vand 4100 mp teren intravilan pe Borsului (fosta incinta a serei) cu front stradal de 25.66 ml.
Pret usor negociabil.
Anunturi publicate de: imobiliare Gabriela

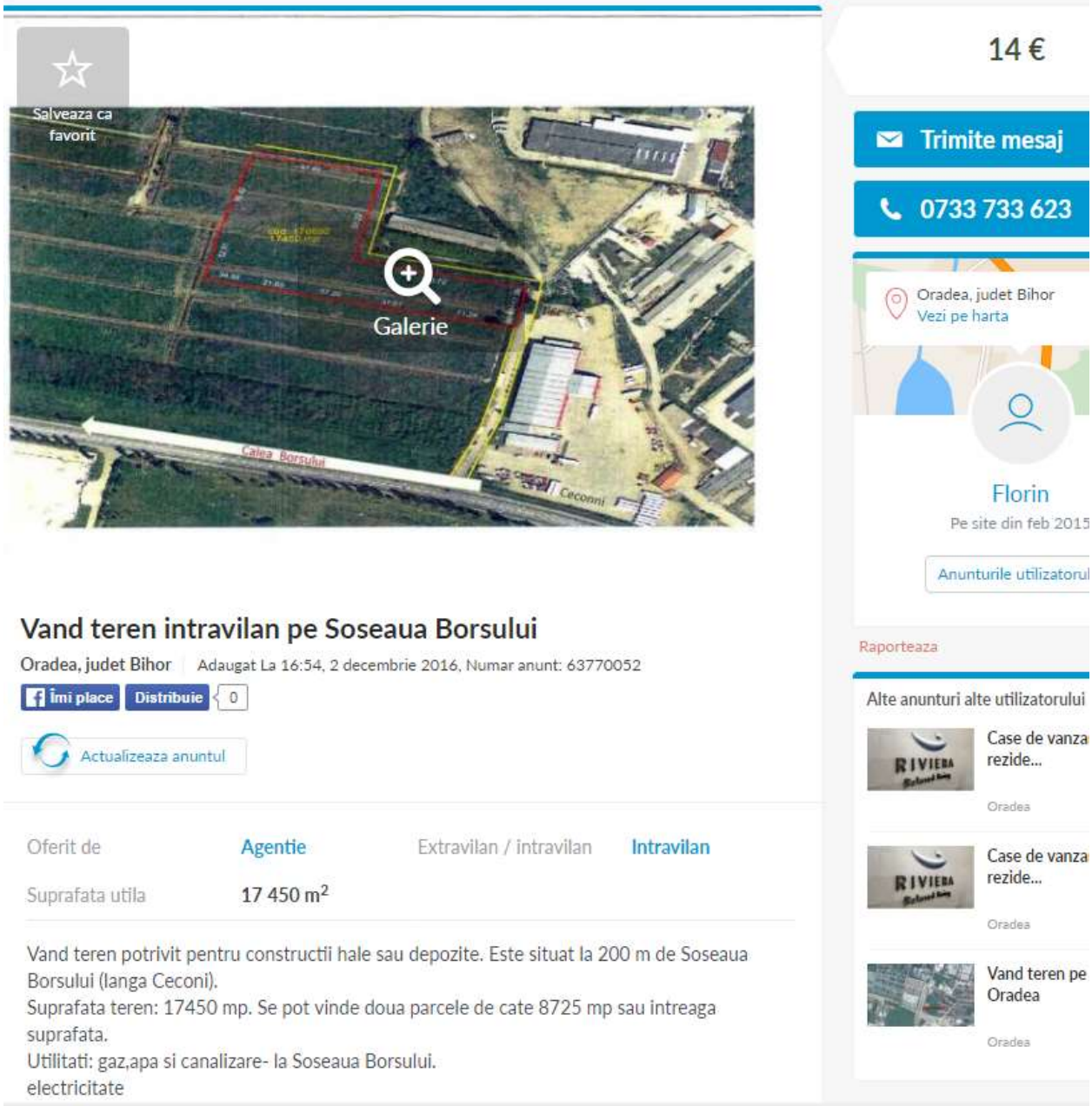
https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-borsului-4100-mp-ID6ItSC.html#dd0a1e2713

De vanzare teren intravilan in Oradea, zona Sos. Borsului , suprafata 2400 mp , utilitati : curent, posibilitate de racordare la apa .
Pret de vanzare 10 euro / mp neg .

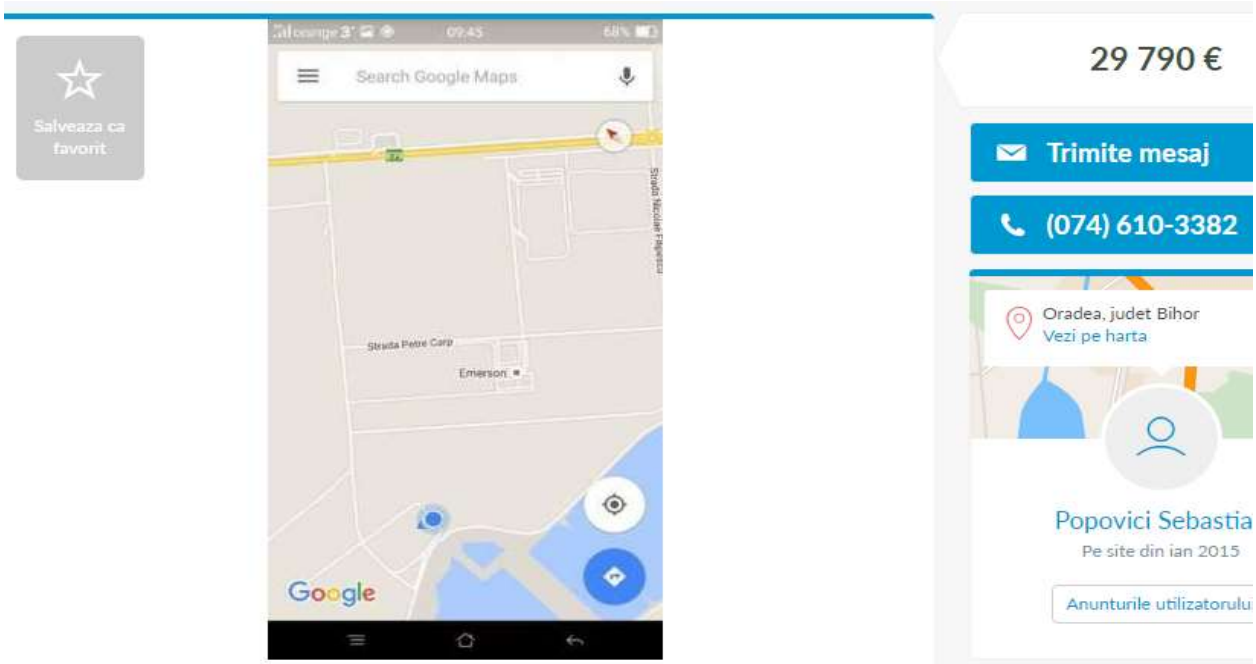
Judet:
Oras: **Oradea, zona Soseaua Borsului**
Vizite: **4598**
Camere
Suprafata: **2400 m²**
Cod: **V0317**

http://www.gaminvest.ro/ro.terenuri-vanzare.de-vanzare-teren-intravilan-in-oradea-zona-sos-borsului--10498.html

Alte extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii



https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-pe-soseaua-borsului-ID4jzwe.html#4d7eee2839;promoted



Teren intravilan Bors (in spate la Emerson)

Oradea, judet Bihor | Adaugat La 22:34, 30 noiembrie 2016, Numar anunt: 97525882

Îmi place | Distribuie | 0

Promoveaza anuntul | Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	3 863 m^2		

„SC BRINOME S.R.L. Oradea - societate în faliment prin lichitaorul judiciar Cabinet de Insolvenţă Popovici Teodor, vinde individual din patrimoniul său prin licitaţie publică deschisă, cu strigare, fără preselecţie, în condiţiile Codului de Procedură Civilă şi Legii insolvenţei nr 85/2006 modificată următoarele bunuri:

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-bors-in-spate-la-emerson-ID6BcV6.html#4d7eee2839

De vanzare teren de 1912 mp pe Borsului vizavi de Masterplast

Oradea, judet Bihor | Adaugat La 00:57, 27 iulie 2016, Numar anunt: 94389990

23 000 €

Oferit de	Agentie	Suprafata utila	1 912 m^2

DE vanzare teren intravilan, pentru scop industrial, situat pe Soseaua Borsului, front la 3 strazi,front de 39 metri la sosea, vizavi de Masterplast, ideal pentru constructie de hala, showroom, parc auto, service, etc...Pret-23000 euro.
Anunturi publicate de: Centro Casa Imobiliare SRL

https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-de-1912-mp-pe-borsului-vizavi-de-masterplast-ID6o39c.html

ANEXA nr. 3: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei de piata				
Elemente de comparatie	**Subiect**	**Comparabila 1**	**Comparabila 2**	**Comparabila 3**
Suprafata	78.205,00	2.500	4.100	2.400
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		**8,00**	**9,00**	**10,00**
Drepturi de proprietate si data informatiei	integral / Decembrie 2016	integral / Decembrie 2016	integral / Decembrie 2016	integral / Decembrie 2016
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0%	0%	0%
Corectie absoluta		0	0	0
Pret corectat		8,00	9,00	10,00
Conditii vanzare (10% din oferta)		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,80	0,90	1,00
Pret corectat		7,20	8,10	9,00
Localizare	In incinta Eurobusiness Park 1	Borsului - zona mediana	Borsului- zona cu acces direct la E60	Borsului- zona cu acces direct la E60
Valoarea corectiei (%)		15%	-5%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,08	-0,41	-0,45
Pret corectat		8,28	7,70	8,55
Acces	Drum E60	nu	nu	nu
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,83	1	1
Pret corectat		9,11	8,46	9,41
Suprafata	78.205	2.500	4.100	2.400
Valoarea corectiei (%)		-7%	-3%	-7%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1	0	-1
Pret corectat		8,47	8,21	8,75
Deschidere la strada	da	da	da	da
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		8,47	8,21	8,75
Utilitati	curent, apa, canalizare, incalzire	curent, apa, canalizare	curent, apa, canalizare	curent, apa, canalizare
Valoarea corectiei (%)		10%	10%	10%
Pret corectat		9,32	9,03	9,62

Destinatia (utilizarea terenului)	industriala, conform regulament	comerciala si industriala	comerciala si industriala	comerciala si industriala
Corectie procentuala		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-1,40	-1,35	-1,44
Pret corectat		**7,92**	**7,68**	**8,18**
Total corectie bruta		**4,79**	**3,60**	**4,28**
Total corectie bruta (%)		66,53%	44,50%	47,57%
Valoarea estimata - rotund				
S teren = 78205mp		**8,00**		
Comparabila 2 cu corectia procentuala bruta cea mai mica				
VALOARE TEREN	**626.000**	**EURO**		
	2.817.502	**LEI**		

Explicarea corectiilor aplicate comparabilelor:

- **Dreptul de proprietate si data informatiei**
  Nu s-a aplicat nici o corectie, datorita faptului ca toate proprietatile sunt libere la vanzare, dreptul de proprietate fiind deplin.
- **Conditii de vanzare**
  S-au aplicat corectii negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii realizate; 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.
- **Localizare, amplasare**:
  S-au aplicat corectii negative de -5% pentru comparabila 2 si 3, corectie rezultata din faptul ca acestea au o localizare mai favorabila decat cea a proprietatii subiect. S-a aplicat corectie pozitiva de 15% pentru comparabila 1, aceasta fiind situata intr-o zona inferioara, fata de zona proprietatii subiect.
- **Acces**:
  S-au aplicat corectii pozitive de 10% pentru toate proprietatile, corectii rezultate din faptul ca acestea nu au acces direct din E60.
- **Suprafata:**
  S-au aplicat corectii negative de -3% asupra comparabilei 2 si de -7% asupra comparabilei 2 si 3, corectii rezultate din faptul ca acestea au o suprafata mai favorabila tranzactionarii decat bunul subiect.
- **Deschiderea la strada:**
  Nu s-au aplicat corectii asupra comparabilelor.
- **Utilitati:**
  S-au aplicat corectii pozitive de 10% pentru toate comparabilele, corectii rezultate din faptul ca acestea dispun de utilitati inferioare fata de proprietatea subiect.
- **Destinatia (utilizarea terenului)**
  S-au aplicat corectii negative de -15% asupra celor 3 comparabile, corectii rezultate din faptul ca acestea au posibilitati de destinatii comerciale, parcela subiect este obligata sa respecte regulamentul parcului industrial in care se afla.

S-a ales valoarea corectata a comparabilei 2, deoarece aceasta are corectia bruta cea mai mica.

ANEXA Nr. 4: Fotografii