ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 249
din 29 octombrie 2024

privind aprobarea vânzării către Societatea CTPark Iota S.R.L. a imobilului – teren situat în mun. Oradea, str. Umbrei, nr. 4, judeţ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafaţă de 143.889 mp, în scopul consolidării investiţiei Terminal Cargo

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 283 din 25.10.2024 privind aprobarea vânzării către Societatea CTPark Iota S.R.L. a imobilului – teren situat în mun. Oradea, str. Umbrei, nr. 4, judeţ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafaţă de 143.889 mp, în scopul consolidării investiţiei Terminal Cargo, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Ilie Gavril Bolojan, care este însoţit de Referatul de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, dl. Ilie Gavril Bolojan, înregistrat sub nr. 21050 din 25.10.2024 şi de Raportul de specialitate nr. 21051 din 25.10.2024 întocmit de către Compartimentul Juridic;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 21225 din 29.10.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 21301 din 29.10.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 21272 din 29.10.2024 al Comisiei de organizare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- art. 173 alin. (1), lit. b) , c) şi lit. d) coroborat cu alin. (3) lit. d), alin. (4) lit. b) şi alin. (7) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,
- art. 364 Cod Administrativ coroborat cu art. 1650 - 1729 Cod Civil,
- Hotărârea de Guvern nr. 843/2013 privind schimbarea regimului juridic al unui imobil situat în municipiul Oradea, judeţul Bihor, şi pentru actualizarea anexei nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 1.705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 132/30.06.2021 privind încheierea unui acord de parteneriat pentru realizarea unui TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 136 din 30.06.2021 privind trecerea imobilului constând în teren în suprafaţă totală de 14,3889 ha, identificat cu nr. cadastral 179263, înscris în C.F. 179263 Oradea, din proprietatea publică a U.A.T. Judeţul Bihor în proprietatea privată a U.A.T. Judeţul Bihor, în scopul realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO;
- Contractul de asociere înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 139/07.07.2021 încheiat între U.A.T. Judeţul Bihor, U.A.T. Municipiul Oradea, Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. şi R.A. Aeroportul Oradea în scopul realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO;
- oferta Societăţii CTPARK IOTA S.R.L., înregistrată la autoritatea judeţeană sub nr. 17834 din 12.08.2021, ora 11:51;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 150/15.07.2021 privind aprobarea documentaţiei de atribuire în scopul realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO la Regia Autonomă "Aeroportul" Oradea;
- Adresa Comisiei de evaluare a ofertelor nr. 18267/19.08.2021 prin care aduce la cunoştinţa C.J. Bihor rezultatul procedurii şi propune atribuirea parcelei şi încheierea contractului de superficie, conform ofertelor;

- Hotărârea C.J. Bihor nr. 180 din 23.08.2021 privind aprobarea rezultatului final al procedurii de licitaţie deschisă, organizată pentru constituirea unui drept de superficie asupra imobilului teren, situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Judeţ Bihor, în vederea realizării obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO;

- art. 4.1 şi art. 4.8 din Actul de constituire a unui drept de superficie autentificat sub Încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambaşu Diana;

- Adresa CTPark Iota S.R.L. nr. 471/29.08.2024 înregistrată la C.J. Bihor sub nr. 17305 din 30.08.2024 prin care societatea aduce la cunoştinţa autorităţii judeţene realizarea în întregime a investiţiilor asumate prin Contractul de superficie şi îşi manifestă intenţia de achiziţionare a terenului, conform prevederilor art. 4.3 – 4.5, art. 4.7 şi art. 4.8 din Contract;

- Raportul comisiei de monitorizare a contractului numită prin Dispoziţia Preşedintelui C.J. Bihor nr. 477 din 04.11.2021 prin care se confirmă realizarea de către Societatea CTPark Iota S.R.L. a obligaţiilor asumate prin Contractul de superficie, înregistrat sub nr. 20931 din 24.10.2024;

- Raportul de evaluare nr. 20997 din 25.10.2024 întocmit de către evaluator autorizat dl. Popa Liviu George, membru titular ANEVAR,

În temeiul art. 182 coroborat cu art. 136 şi art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se însuşeşte Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat dl. Popa Liviu George, membru titular ANEVAR, înregistrat la C.J. Bihor sub nr. 20997 din 25.10.2024, conform Anexei la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Art.2. Se aprobă vânzarea către Societatea CTPark Iota S.R.L. a imobilului – teren situat în mun. Oradea, str. Anghel Saligny, nr. 40 (fostă Umbrei, nr. 4) Judeţ Bihor, în suprafaţă de 143.889 mp, înscris în C.F. nr. 179263 Oradea, nr. cadastral 179263, pentru echivalentul în lei a sumei de 2.590.002 Euro, la care se adaugă TVA (echivalentul a 18 euro/mp+TVA).

Art.3. Preţul de vânzare pentru imobilul – teren prevăzut la art. 2 din prezenta hotărâre se va achita de către cumpărătorul Societatea CTPark Iota S.R.L. în lei, la cursul BNR din data autentificării contractului de vânzare – cumpărare în faţa notarului public.

Art.4. Termenul de încheiere a contractului de vânzare-cumpărare este până cel târziu la data de 31.12.2024, sub sancţiunea încetării valabilităţii prezentei hotărâri.

Art.5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, Actul de constituire a unui drept de superficie autentificat prin Încheierea de autentificare nr. 1374 din 30.08.2021 de către notar public Geambaşu Diana îşi încetează aplicabilitatea.

Art.6. Se mandatează Preşedintele C.J. Bihor, dl. Ilie Gavril BOLOJAN, pentru ca în numele şi pe seama U.A.T. Judeţul Bihor, în calitate de proprietar - vânzător, să încheie contractul de vânzare – cumpărare în favoarea Societăţii CTPARK IOTA S.R.L. asupra imobilului teren intravilan, situat în Municipiul Oradea, str. Anghel Saligny, nr. 40 (fostă str. Umbrei, nr. 4) Judeţ Bihor, în condiţiile stabilite prin prezenta hotărâre.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele C.J. Bihor prin aparatul de specialitate al Consiliului Judeţean Bihor.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică cu: Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor, Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentul Relaţii cu Consilierii, Direcţia Economică, Direcţia Tehnică , Compartimentul Juridic şi Societatea CTPark Iota SRL.

PREŞEDINTE
Ilie Gavril Bolojan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 249 din 29.10.2024
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 34 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 249 din 29.10.2024

PREȘEDINTE
ILIE GAVRIL BOLOJAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI BIHOR
MĂRIOARA CARMEN SOLTĂNEL

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU

PROPRIETATEA IMOBILIARA

TEREN INTRAVILAN

SITUAT IN LOC. ORADEA, STR. ANGHEL SALIGNY, NR. 40

JUDETUL BIHOR
PROPRIETAR: JUDETUL BIHOR

UTILIZATOR DESEMNAT
CONSILIUL JUDETEAN BIHOR

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA (FARA TVA)
12.871.015 LEI, ECHIVALENT 2.590.002 EURO

Decembrie 2023

Sinteza evaluarii,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în Oradea, str. Anghel Saligny, nr. 40, jud. Bihor, reprezentand teren intravilan in suprafata de 143.889 mp compus din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea, nr. cad. 179263. Proprietarul acestui teren intravilan este JUDETUL BIHOR.

- Proprietatea imobiliara supusa evaluarii are in prezent destinatia de teren intravilan.
- Conform solicitarii dumneavoastra, s-a realizat evaluarea proprietatii imobiliare conform ofertei SICAP.
- Obiectul prezentului raport il reprezinta proprietatea imobiliara compusa din teren intravilan in suprafata de 143.889 mp compus din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea, nr. cad. 179263, situat in loc. Oradea, str. Anghel Saligny, nr. 40, jud. Bihor.
- Tipul valorii: valoarea de piata in ipoteza speciala (solicitata de catre utilizatorul desemnat) a utilizarii proprietatii in vederea realizarii obiectivelor de investitii TERMINAL CARGO.
- Scopul prezentului raport de evaluare este informarea utilizatorului desemnat in scopul realizarii obiectivelor de investitii TERMINAL CARGO.
- Cursul BNR este: 1 EURO –4,9695 LEI, valabil la data de 22.12.2023
- La realizarea raportului s-au avut in vedere Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.
- Inspectia, investigatiile si analizele necesare au fost facute de catre evaluator autorizat Popa Liviu George –evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 15389.
- In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata fara TVA (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform obiectivului de investitii TERMINAL CARGO, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 143.889 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea avand nr.cad. 179263 din proprietatea JUDETULUI BIHOR, la:

12.871.015 Lei echivalent a 2.590.002 Euro

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9695 LEI, din data de 22.12.2023.

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

CUPRINS

SCRISOARE DE INAINTARE
I.TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII
I.1 Identificarea şi competenţa 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 Documentaţia necesară pentru efectuarea evaluării
I.9 Natura şi sursele informaţiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
I.10.1 Ipoteze
I.10.2 Ipoteze speciale
I.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare
I.12 Declararea conformităţii 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 folosinţă 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 pieţei. 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 REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea şi competenţa evaluatorului

Evaluatorul: Popa Liviu George
Parafa nr. 15389 – valabila 2023

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

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.
Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – ANEVAR 2022.

CERTIFICARE

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

1. Analizele, opiniile şi concluziile au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de evaluare a bunurilor relevante.
2. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
3. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
4. Nu am interese în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
5. Implicarea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de 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 anul 2007, avand specializarea: evaluarea proprietatii imobiliare, bunurilor mobile si intreprinderilor, posed cunoştinţele şi experienţa necesară îndeplinirii misiunii în mod competent.

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

I.2 Identificarea clientului si destinatarul raportului.
Prezentul Raport de evaluare se adresează – **JUDETULUI BIHOR, prin CONSILIUL JUDETEAN BIHOR** 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 informarea utilizatorului desemnat in vederea efectuarii unei posibile tranzactii .

I.4 Identificarea proprietatii
Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan in suprafata de 143.889 mp compus din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea, nr. cad. 179263, situat in loc. Oradea, str. Anghel Saligny, nr. 40, jud. Bihor

I.5 Tipul valorii estimate
Tipul valorii - Valoarea de piata.
„**Valoarea de piaţa** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părţile au acţionat fiecare in cunoştinţa de cauza, prudent si fără constrângere".
Sursa definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 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 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 definiţiei este volumul Standardelor de evaluare a bunurilor - ANEVAR, ediţia 2022, SEV 104 Tipuri ale valorii.

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

La solicitarea utilizatorului desemnat , valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este estimata in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform obiectivului de investitii TERMINAL CARGO, respectand conditiile impuse prin regulament.

I.6 Data evaluării si data inspectiei
Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării este 22.12.2023.**
Data inspecţiei: 17.10.2024
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9695 Lei/Euro.**
Data redactarii raportului: 24.10.2024

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 Documentaţia 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 şi sursele informaţiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului (scara 1 :1000)
- Extras de carte funciara 179263-Oradea
- regulament de investitii TERMINAL CARGO, respectand conditiile impuse prin Caietul de sarcini

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

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

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

I.10.1 Ipoteze
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiarul raportului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea.
- Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu reprezentantii beneficiarului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunoştinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informaţiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat , astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului.
  Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale semnificative:

- Conform documentatiei si a inspectiei in teren pe parcela cu nr.cad. 179263 sunt edificate 10 constructii din proprietatatea CTPARK IOTA SRL – constructia cu nr.cad. 179263-C1 – Hala A Cargo cu aria construita desfasurata de 15.779 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C2 – Hala B cu aria construita desfasurata de 10.361 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C3 – Hala C cu aria construita desfasurata de 39.393 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C4 – Post control cu aria construita desfasurata de 64 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C5 – Rezervor sprinklere cu aria construita desfasurata de 195 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C6 – Camera pompe cu aria construita desfasurata de 137 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C7 – Rezervor hidranti cu aria construita desfasurata de 252 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C8 – Post control cu aria construita desfasurata de 15 mp, constructia cu nr.cad. 179263-C9 – Post transformare cu aria construita desfasurata de 19 mp si constructia cu nr.cad. 179263-C10 – Bazin retentive ape fluviale cu aria construita desfasurata de 1368 mp. La cererea utilizatorului desemnat, acestea nu fac obiectul prezentului raport de evaluare;

- Suprafata terenului din raportul de evaluareb se bazează pe cifrele înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului – Extras de Carte Funciara, fără a se efectua măsurători suplimentare;
- La solicitarea utilizatorului desemnat , data evaluarii terenului intravilan , obiect al prezentului raport de evaluare este 22.12.2023.
- La solicitarea utilizatorului desemnat, terenul intravilan obiect al prezentului raport de evaluare este evaluat in conditiile utilizarii in scopul realizarii obiectivelor de investitii TERMINAL CARGO, respectand conditiile impuse prin Caietul de sarcini, dupa cum urmeaza:

Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor urmărește ca pe terenul situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafață de 143.889 mp, viitorul câștigător al procedurii de atribuire să realizeze cu preponderență următoarele activități:
Obținerea autorizației de construire în termen de maxim 6 luni de la data perfectării contractului de superficie;
Demararea construcției într-un termen de maxim 8 luni de la data perfectării contractului de superficie;
Finalizarea a minim 20% din obiectivului de investiții TERMINAL CARGO (procentul de 20% include minim o clădire a terminalului, platforma de garare și calea de rulare a aeronavelor la sol, menită a asigura legătura dintre pista de decolare/aterizare a aeronavelor din incinta R.A. Aeroportul Oradea și platforma de garare aferentă terminalului) în termen de 20 luni de la data perfectării contractului de superficie, respectiv până la termenul limită 30 iunie 2023;
Operarea terminalului cargo în termen de 20 luni de la data perfectării contractului de superficie, respectiv până la termenul limită 30 iunie 2023;
Finalizarea obiectivului de investiții (80% care reprezintă diferența dintre total obiectiv de investiții și mimim 20% care trebuie executat în termen de 20 luni de la perfectarea contractului de superficie), după următorul calendar:
Într-o primă etapă: 50% din restul de executat (din cei 80%) într-o perioadă de maxim 3 ani de la data perfectării contractului de superficie;
În cea de a doua etapă: rest de executat (integral cei 80%) într-o perioadă de maxim 5 ani de la data perfectării contractului de superficie.
În situația în care investitorul nu realizează procentul prevăzut mai sus. în termen de 3 ani de la perfectarea contractului de superficie dar realizează investiția în termen de 5 ani de la data perfectării contractului, Județul Bihor îi va acorda un termen de grație de încă 2 ani, pentru realizarea în procent de 100% a obiectivului de investiții (reprezintă 7 ani de la data perfectării contractului de superficie).
În situația în care operatorul enonomic nu realizează în procent de 100% investiția în termenul indicat, contractual de superficie încetează de drept, fără nici o altă formalitate. Încetarea contractului se constată de către Județul Bihor prin încheierea unui proces – verbal de constatare (în care se menționează data încetării contractului și motivele care au condus la încetare), înscrisul urmând a fi comunicat cu investitorul în maxim 48 ore de la data întocmirii lui.
Valoarea investițiilor vor fi de minim 25 euro/mp teren atribuit prin contractual de superficie, investiții care includ clădirea terminalului, platforma de garare și calea de rulare.

La data încheierii contractului de superficie, operatorul economic trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din codurile CAEN: 4110 (Dezvoltare si promovare imobiliara), 6810 (Cumpararea si vanzare de bunuri proprii), 6820 (Inchirierea si subinchiriearea bunurilor proprii), 5224 (Manipulari) sau 5210 (Depozitare).

Toate activităţile care se vor desfăşura pe terenul atribuit trebuie să respecte cu stricteţe standardele în vigoare la nivel naţional şi european cu privire la protecţia mediului. Totodată, câştigătorul procedurii trebuie să desfăşoare doar activităţile pentru care sunt autorizaţi, respectând principiul egalităţii de şanse şi nediscriminării.
Nicio activitate desfăşurată de către operatorul economic câştigător al procedurii nu trebuie să afecteze activităţile Consiliului Judeţean Bihor, ale Regiei Autonome Aeroportul Oradea sau ale Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. în calitate de Administrator al Parcului Industrial EUROBUSINESS II.
În cadrul TERMINALULUI CARGO este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenţii internaţionale la care România este parte.
Operatorul economic, câştigător al procedurii de atribuire, va avea acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II.
Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. va asigura persoanei juridice, câştigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Judeţean Bihor şi care va realiza obiectivul de investiţii TERMINAL CARGO, acces la utilitatile Parcului Industrial EUROBUSINESS II la limita de proprietate, cheltuiala de racordare la utilitaţile din parcul industrial fiind suportată de către investitor. Utilităţile Parcului Industrial Eurobusiness II reprezintă ansamblul de instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, de iluminat public, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ori în administrarea/exploatarea Societăţii.
Unitatea reprezintă parcela de teren situată în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Judeţ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafaţă de 143.889 mp, aflată în proprietatea Judeţului Bihor şi folosinţa exclusivă şi temporară a câştigătorului procedurii de atribuire, cu care unitatea administrativ – teritorială va încheia contractul de superficie.

CONDIŢIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL OPERATORILOR ECONOMICI INTERESAŢI LA PROCEDURA DE ATRIBUIRE A TERENULUI

Suma investită: minimum 25 EUR/mp (raportată la suprafaţa totală a unităţii pentru care se depune oferta);
Prin investiţie se înţelege valoarea construcţiilor finalizate (construcţii cu acoperiş) plus mijloacele fixe (incluzand platformele betonate), platforma de garare şi calea de rulare.

Gradul de ocupare a terenului: construcţii cu acoperiş si platforme de garare edificate pe o suprafaţă de minimum 40%, raportată la suprafaţa totală a unităţii (terenului) pentru care se depune oferta.

DESCRIEREA TERENULUI SCOS LA LICITAŢIE ŞI FACILITĂŢI FISCALE CE POT FI OBŢINUTE DE INVESTITOR

Suprafaţa de teren destinată atribuirii este compusă din teren situat în Municipiul Oradea, str. Umbrei, nr. 4, Judeţ Bihor, identificat în C.F. nr. 179263 – Oradea, nr. cadastral 179263, în suprafaţă de 143.889 mp, conform topografiei, formei geometrice şi dimensiunilor individuale prezentate în Anexa nr. 1 şi Anexele CF + Plan Amplasament.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze şi să examineze amplasamentul, precum şi să obţină pentru el însuşi, pe proprie răspundere şi pe proprie cheltuială, toate informaţiile necesare elaborării şi depunerii ofertei. Vizitarea se va realiza în prezenţa unui reprezentant desemnat de către Consiliul Judeţean Bihor şi se va finaliza prin încheierea unui proces – verbal de vizitare.

Destinaţiile şi condiţiile prevăzute pentru teren

Construcţia obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO, aşa cum este definită de lege, respectiv clădiri (hangar, depozit), platforma de access, rulare şi garare a aeronavelor, respectiv acces auto, platforma de garare aferentă terminalului, calea de rulare, amenajarea căilor de acces şi a zonelor verzi.

Infrastructura Parcului Industrial EUROBUSINESS II

Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. (ADLO S.A.) va asigura persoanei juridice, câştigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Judeţean Bihor şi care va realiza obiectivul de investiţii TERMINAL CARGO, acces la utilitatile Parcului Industrial EUROBUSINESS II la limita de proprietate a Parcului Industrial, cheltuiala de racordare la utilitaţile din parcul industrial fiind suportată de către investitor. Utilităţile Parcului Industrial Eurobusiness II reprezintă ansamblul de instalaţii, sistemele de alimentare cu energie electrică, reţelele de alimentare cu apă, reţelele de canalizare, reţelele de telecomunicaţii, de iluminat public, care se află/se va afla în proprietatea Municipiului Oradea şi/sau a Societăţii Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. ori în administrarea/exploatarea Societăţii.

De asemenea, Societatea va asigura persoanei juridice, câştigătoare a procedurii de atribuire, acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II.

Operatorului economic îi revine obligaţia de a-l informa în scris, în prealabil, pe ADLO S.A cu privire la orice modificare pe care intenţionează să o aducă reţelelor de utilităti aflate în proprietatea sau în folosinţa sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului.

În cazul în care operatorul economic nu respectă obligaţia de a-l informa în prealabil pe ADLO S.A, acesta va fi obligat să răspundă în mod direct şi nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului Parcului Industrial şi/sau altor rezidenţi ai Parcului.

Operatorul economic are obligaţia de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligenţa unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administratorul Parcului Industrial. De asemenea, are obligaţia de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecţiune sau degradare a Infrastructurii pusă la dispoziţie, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcţionării optime şi neîntrerupte a Parcului Industrial. Operatorul economic nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura pusă la dispoziţie sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, dar fără a se limita la: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spaţiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spaţiile comune, împrejmuirea spaţiilor comune, abandonarea bunuri pe spaţiile comune, limitarea accesului altor rezidenţi la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către operatorul economic culpabil.

Operatorul economic are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare şi normele stabilite prin Regulamentul de Organizare şi Funcţionare al Parcului Industrial Eurobusiness II privitoare la circulaţia auto şi pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A şi Primăria Municipiului Oradea îl pot sprijini pe operatorul economic interesat în obţinerea oricăror avize, permise sau autorizaţii, fără a fi ţinute responsabile de efectiva autorizare/avizare a activităţii rezidentului.

Terenul care face obiectul procedurii de atribuire se află în vecinătatea Parcului Industrial EUROBUSINESS II şi a R.A. Aeroportul Oradea şi prezintă următoarele caracteristici:
1. Posibilitate de acces la teren fie prin incinta R.A.Aeroportul Oradea, fie prin Parcul Industrial nr. II (str. Anghel Saligny), capacităţile de transport admise fiind autovehicole de transport de mare tonaj.
2. Posibilitatea de acces la utilitatile Parcului Industrial EUROBUSINESS II la limita de proprietate, respectiv la:
a) reţea de energie electrică
b) reţea de gaz
c) reţea de apă
d) reţea de canalizare menajeră
e) reţea de canalizare pluvială
f) reţea de iluminat stradal şi perimetral în Parcul Industrial EUROBUSINESS II
g) reţea de căi de acces şi de transport
h) reţea de telecomunicaţii.
În ceea ce priveşte alimentarea cu gaz, racordarea la reţeaua de gaze naturale a oraşului se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Societatea Distrigaz Vest S.A. (furnizorul de gaze naturale) şi a unui aviz de principiu emis de către Societatea AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.
Întocmirea proiectului şi execuţia branşării la reţeaua publică intră în sarcina operatorului economic interesat.

Posibilitatea de acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II pana la limita de proprietate a parcului industrial
Societatea Agenţia de Dezvoltare Locală Oradea S.A. va asigura persoanei juridice, câştigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Judeţean Bihor şi care va realiza obiectivul de investiţii TERMINAL CARGO, acces la drumurile publice interioare din Parcul Industrial EUROBUSINESS II.
Reţeaua interioară de drumuri se racordează la Centura de legătură a oraşului Oradea (strada Ogorului) printr-un drum colector. Căile interioare de acces sunt drumuri publice potrivit Planului Urbanistic Zonal şi nu impune constituirea unui drept de servitute.
Modalităţile de exploatare a terenului şi de realizare/de utilizare a construcţiilor pe această suprafaţă sunt reglementate prin PUG al municipiului Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 501/2016, precum si Regulament local de Urbanism aprobat prin HCL nr 260/2021, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.oradea.ro
În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General şi cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor:
- procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 60% din suprafaţa totală a terenului, respectiv 86.333 mp (prin excepţie, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
- spaţiile verzi cu rol decorativ şi de protecţie vor fi de cel puţin 20% din suprafaţa terenului (28.778 mp); este obligatorie amenajarea unei zone verzi de protecţie la frontal str. Alexandru Macedonski cu lăţimea de 18,0 m;
- regimul de înălţime al construcţiilor va fi de 12m (prin excepţie, se poate mări înălţimea construcţiilor, cu condiţiia obţinerii în prealabil al unui accord din partea Autorităţii Aeronautice Civile Române);
- faţă de str. Alexandru Macedonski, clădirile se vor retrage la o distanţă de 30,0 m, iar faţă de terenul situate în UTR SP se va asigura o retragere de minim 30 m pentru clădirile cu înălţimea maximă de

6,0 m (fără ferestre spre obiectivul militar) şi o retragere de 50,0 m pentru clădirile cu înălţimea maximă de 12,0 m (fără ferestre spre obiectivul militar).

R.A. Aeroportul Oradea va permite investitorului/constructorului accesul la obiectivele de investiţii pentru realizarea căii de rulare, respectiv a TERMINALULUI CARGO, pe terenul aflat în administrarea regiei autonome.

În vederea asigurării dreptului de acces pe terenul aflat în incinta R.A. Aeroportul Oradea, operatorul economic are următoarele obligaţii:

Să respecte şi să aplice legislaţia română în vigoare referitoare la prevenirea şi stingerea incendiilor.

Să respecte şi să aplice prevederile legislaţiei naţionale în vigoare privind protecţia mediului, respectiv sănătatea şi securitatea în muncă, aplicabile activităţilor în vederea promovării unui mediu aeroportuar durabil şi a unui mediu de muncă sigur.

Să desfaşoare activităţile astfel încât să nu genereze, prin acţiune sau non acţiune, evenimente de muncă sau de mediu. În situaţia unui eveniment de muncă sau de mediu în care este implicat sau de care are cunoştinţă, este obligat să raporteze situaţia de urgenţă reprezentanţilor împuterniciţi ai Administratorului Aeroportului şi să ia toate măsurile necesare pentru a controla situaţia la faţa locului.

Să-şi însuşească şi să aplice prevederile procedurilor şi reglementarilor aplicabile activităţii aeronautice desfăşurate în perimetrul aeroportuar.

Să desfăşoare activităţi periodice de instruire internă cu privire la procedurile şi reglementările emise de Administratorul Aeroportului.

Să delege personal propriu, conform solicitarilor primite, pentru participarea la sesiunile de instruire organizate de Administratorul Aeroportului.

Să raporteze personalului desemnat al Administratului Aeroportului, în cel mai scurt timp posibil, orice eveniment/incident petrecut în incinta Aeroportului;

Pentru a preveni producerea de evenimente de muncă sau mediu, operatorul economic are obligaţia de a instrui personalul propriu, de a asigura resursele umane, tehnice, şi materiale necesare şi suficiente, de a verifica periodic modul de respectare a prevederilor legislative aplicabile privind protecţia mediului respectiv sănătatea şi securitatea în muncă, a procedurilor aeronautice specifice activităţii Administratorului Aeroportului şi a oricăror alte prevederi aplicabile.

Să acorde sprijin pentru intervenţia în situaţii de urgenţă, conform protocoalelor existene, în limitele competenţelor sale şi de o manieră care să conducă la protejarea şi salvarea vieţilor omeneşti şi reducerea / limitarea pagubelor materiale.

Să exploateze corespunzator infrastructura şi facilităţile Aeroportuare puse la dispoziţie de Administratorul Aeroportului.

Accesul persoanelor şi vehiculelor aparţinând operatorului economic, în zonele de securitate ale aeroportului, se efectuează cu respectarea măsurilor şi reglementărilor de securitate aeronautică aflate în vigoare pe aeroport.

Accesul personalului şi vehiculelor aparţinând operatorului economic în zonele de securitate ale Aeroportului Oradea se efectuează pe baza permiselor de identificare şi acces emise de către administraţia aeroportuară;

Operatorul economic are obligaţia să cunoască, să pună în aplicare şi să respecte prevederile din Normele de Securitate Aeroportuară, care îi vor fi prezentate la semnarea contractului şi se vor constitui anexă la acesta.

Să respecte şi să aplice cerinţele de siguranţă aeronautică definite prin documentele de autorizare emise de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română (AACR) şi prevederile reglementărilor naţionale şi proprii ale Aeroportului în acest domeniu;

Să aibă un sistem de management al siguranţei aeronautice integrat în sistemul de management al Administratorului Aeroportului prin care să asigure cel puţin:
identificarea şi managementul pericolelor la adresa siguranţei aeronautice generate de activitatea desfaşurată;
implementarea acţiunilor corective şi preventive pentru menţinerea unui nivel acceptabil de siguranţă;
monitorizarea continuă şi evaluarea periodică a nivelului de siguranţă aeronautică realizat la nivelul organizaţiei.

5. Municipiul Oradea prin Consiliul Local Oradea va acorda facilităţi fiscale pentru persoana juridică, câştigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Judeţean Bihor, entitate care va realiza obiectivul de investiţii TERMINAL CARGO, în baza şi sub rezerva respectării de către investitor a condiţiilor de eligibilitate prevăzute de schema de ajutor de minimis aprobată de către Consiliul Local Oradea pentru stimularea investitiilor care promovează dezvoltarea locală prin crearea de locuri de muncă în Municipiul Oradea (Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 1005/2020).

CONDIŢIILE DE FOLOSINŢĂ ŞI DE EXPLOATARE A TERENULUI

Suprafaţa de teren ce face obiectul prezentei proceduri va fi utilizată de către operatorul economic pe toată durata contractului superficie, în condiţiile prevăzute prin acesta. La finalizarea în proporţie de minim 20% a investiţiei la care s-a angajat, operatorul economic, în baza dreptului de preempţiune, are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţă exclusivă şi pe care a construit. Etapizat, după finalizarea a încă 50%, respectiv 30% din obiectivul de investiţii, operatorul economic, în baza dreptului de preempţiune, are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosinţă exclusivă şi pe care a construit
Operatorilor economici le este interzis să subcedeze terenul dat în folosinţă sau să vândă ori închirieze spaţiile realizate din investiţiile proprii fără acordul prealabil scris al Consiliului Judeţean Bihor.
Operatorilor economici le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Consiliului Judeţean Bihor, profilul iniţial al activităţii în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepţia situaţiilor speciale justificate de cerinţele de dezvoltare şi adaptare a activităţii proprii la cerinţele de piaţă. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al TERMINALULUI CARGO.

OBLIGAŢIILE OPERATORILOR ECONOMICI

Potrivit Caietului de sarcini, în cadrul raportului contractual încheiat cu Judeţul Bihor, opeartorului economic îi revin, în principal, următoarele obligaţii:
a) să înceapă lucrările de proiectare şi obţinere a autorizaţiei de construcţie în termen de 6 (şase) luni de la intrarea în vigoare a contractului de superficie; în calitate de contractant, operatorul economic va notifica Judeţul Bihor 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, respectiv Autorizaţia de Construire;
b) să înceapă lucrările de construcţie pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 8(opt) luni de la data intrării în posesia unităţii aflate în folosinţă, conform datei semnării contractului de superficie şi a procesului-verbal de predare - primire a amplasamentului; investitorul îi va comunica de îndată Consiliului Judeţean Bihor demararea lucrărilor de construcţie, conform documentaţiei depuse la Instituţia Arhitectului-Şef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea;
c) să demareze, în termen de maximum 20 (douăzeci) luni de la data începerii lucrărilor de construcţie, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de superficie;

d) să finalizeze minim 20% din obiectivului de investiţii TERMINAL CARGO (procentul de 20% include minim o clădire a terminalului, platforma de garare şi calea de rulare a aeronavelor la sol, menită a asigura legătura dintre pista de decolare/aterizare a aeronavelor din incinta R.A. Aeroportul Oradea şi platforma de garare aferentă terminalului) în termen de 20 luni de la data perfectării contractului de superficie, respectiv până la termenul limită 30 iunie 2023;
e) să finalizeze restul de executat din obiectivul de investiţii (80% care reprezintă diferenţa dintre total obiectiv de investiţii şi mimim 20% care trebuie executat în termen de 20 luni de la perfectarea contractului de superficie), după următorul calendar:
e.1.) Într-o primă etapă: 50% din restul de executat (din cei 80%) într-o perioadă de maxim 3 ani de la data perfectării contractului de superficie;
e.2.) În cea de a doua etapă: restul de executat (integral cei 80%) într-o perioadă de maxim 5 ani de la data perfectării contractului de superficie.
e.3.) În situaţia în care investitorul nu realizează procentul prevăzut la punctul 5.1. în termen de 3 ani de la perfectarea contractului de superficie dar realizează investiţia în termen de 5 ani de la dat perfectării contractului, Judeţul Bihor îi va acorda un termen de graţie de încă 2 ani, pentru realizarea în procent de 100% a obiectivului de investiţii (reprezintă 7 ani de la data perfectării contractului de superficie).
f) 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;
g) să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute în legislatia în vigoare pentru desfăşurarea activităţii; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus şi asumat vor fi suportate în întregime de către operatorul economic, inclusiv toate taxele legale pentru obţinerea autorizaţiei de construire şi avizele necesare;
h) să respecte normele de protecţie a muncii şi P.S.I în desfăşurarea activităţii proprii pentru care este autorizat;
i) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la reţelele tehnico-edilitare aflate la limitele unităţii la locaţiile specificate şi să plătească lunar sau la scadenţă, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică şi termică, canalizare şi alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
î) să nu cesioneze terţilor, în tot sau în parte, dreptul de folosinţă asupra unităţii şi asupra infrastructurii sau să schimbe destinaţia terenului ori natura activităţii/activităţilor desfăşurate;
j) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeţei de teren neconstruite (în incinta unităţii);
l) să plătească Consilului Judetean Bihor sumele prevăzute în contractul de superficie;
m) să folosească unitatea, 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 superficie asupra terenului;
n) să respecte destinaţia terenului stabilită prin contractul încheiat cu Judeţul Bihor, pe toată durata dreptului de superficie;
o) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unităţii, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiţiei asumate;
p) în situaţia în care maşinile industriale/echipamentele deţinute produc zgomot sau vibraţii ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosinţa altor operatori econimici, are obligaţia de a dota sau de a întreţine maşinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidaţiilor;

q) să respecte regulile de circulaţie în Parcul Industrial Eurobusiness II precum şi în R.A. Aeroportul Oradea;
r) să respecte toate obligaţiile prevăzute de legislaţia în vigoare privind protecţia mediului, inclusiv să obţină acordul vecinilor rezidenţi pentru funcţionarea unităţii, după caz;
s) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcţie, precum şi pe întreaga durată a contractului de superficie, să păstreze integritatea spaţiilor comune din incinta Parcului Industrial EBP II, respectiv a căilor comune de acces, a spaţiilor verzi etc.
În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a operatorului ecomnomic, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spaţiilor verzi şi a altor suprafeţe/bunuri/instalaţii aflate în proprietatea/folosinţa operatorului şi/sau a Administratorului/a celorlalţi rezidenţi existenţi în Parcul Industrial EBP II. În situaţia în care operatorul economic culpabil nu notifică de îndată ADLO şi nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci ADLO/ceilalţi rezidenţi poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca operatorul economic vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de ADLO/ceilalţi rezidenţi din Parcul Industrial EBP II.
Cheltuielile cu realizarea investiţiilor asumate prin ofertă şi contract vor fi suportate integral de către operatorul economic şi în cazul în care acesta nu cumpără unitatea.

Orice investiţie sau amenajare care este necesară scopului/activităţii pentru care a fost atribuit terenul se va realiza numai în baza unei autorizaţii de construcţie însoţită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala operatorului economic, precum şi de avizele de principiu ale Societăţii AGENŢIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. şi/sau, după caz, RA Aeroportul Oradea(dupa caz).

REGIMUL UNITĂŢILOR EXPLOATATE DE CĂTRE OPERATORUL ECONOMIC

Unităţile (teren şi infrastructură) predate operatorului econimic în baza prevederilor contractului superficie vor fi exploatate de acesta în mod direct şi exclusiv, pe riscul, cheltuiala şi pe răspunderea acestuia, respectând legislaţia privind protecţia mediului şi regimul construcţiilor, pe toată perioada derulării contractului.
La data încetării contractului de superficie - în cazul în care operatorul nu cumpără unitatea (teren si infrastructura) aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosinţa sa.

DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINŢĂ ASUPRA TERENULUI

Durata exercitării de către operatorul economic a dreptului de folosinţă asupra terenului ce formează obiectul contractului de superficie este de maximum 25 (douăzecişicinci) ani.
Durata contractului de superficie poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.
La data prelungirii, prin act adiţional, a duratei contractului de superficie, părţile vor renegocia redevenţa superficiei.

I.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat 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 conformităţii cu SEV

In 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 referinţă ai evaluării
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite in format letric in doua exemplare.

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

II. PREZENTAREA DATELOR

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

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra proprietatii imobiliare compusa din parcela înscrisa în Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea, nr. cad. 179263, situat in loc. Oradea, str. Anghel Saligny, nr. 40, jud. Bihor.

Proprietar: JUDETUL BIHOR
Utilizator desemnat: CONSILIUL JUDETEAN BIHOR.

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

- Extras de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea

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

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
121686 / 07/09/2021	
Act Notarial nr. ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DR. DE SUPERF. AUT. SUB NR.1374, din 30/08/2021 emis de Geambasu Diana;	
C1 Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o durată de 25 de ani începând cu data de 30.08.2021 1) CTPARK IOTA SRL, CIF:40166895	A1

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.

Amplasamentul are acces rutier la:

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

Artere importante de circulaţie în apropriere:

- *Auto: Drumul European E60, Drumul European E 671.*
- *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: - da*
  - *Unităţi de învăţământ: - nu*
  - *Unităţi medicale: - nu*
  - *Institutii de cult: - nu*
  - *Sedii de bănci – nu*
  - *Parcuri: - nu*

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, gaze naturale, internet, apa si canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observaţii si informaţii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Lotul de teren este situat in zona industriala si comerciala, zona periferica a localitatii Oradea, in imediata vecinatate a Parcului Industrial Eurobusiness Oradea II.
Accesul la amplasament se face din str. Anghel Saligny, str. Publica asfaltata.
Terenul intravilan are o suprafata de 143.889 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 179563 Oradea avand nr.cad. 179263 din proprietatea JUDETUL BIHOR, suprafata plana, forma dreptunghiulara usor neregulata, acoperit de platforme betonate si constructii;.

Utilităţi:

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

II.4 Descrierea terenului:
Proprietatea evaluată se compune din teren intravilan in suprafata de 143.889 mp inscris in Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea avand nr.cad. 179263 din proprietatea JUDETUL BIHOR situat in Oradea, zona str. Anghel Salingy langa Parcul Industrial Eurobusiness Parc II, jud. Bihor, astfel:

Teren intravilan CF 179263 Oradea

Parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea avand nr.cad. 179263 in suprafata de 143.889 mp, acoperit in mare parte cu constructii si platforme betonate, topografie plana, forma dreptunghiulara usor neregulata, cu acces din str. Anghel Saligny – strada asfaltata.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea si forma** – suprafata de teren aferenta parcelei cu nr.cad. 179263 este de 143.889 mp, conform inscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 179263 Oradea. Forma terenului este dreptunghiuara usor neregulata, conform inspectiei proprietatii si a documentatiei puse la dispozitie;
- **influenta coltului** – terenul nu este situat pe colt, nu afecteaza proprietatea subiect ;
- **potentialul de crestere a valorii prin comasare** – nu afecteaza terenul subiect, acesta corepunzand caracteristicilor solicitate de majoritatea cumparatorilor de pe piata imobiliara, comsararea sau parcelarea acestuia neinfluentand potentialul de crestere al valorii;
- **terenul in exces si terenul in surplus** – nu afecteaza terenul subiect;
- **topografia** – suprafata terenului este plana, sistemul de drenaj natural este eficient datorita solului usor nisipos;
- **retelele de utilitati** – retele de utilitati disponibile sunt: retea de electricitate, retea municipala de apa-canalizare, retea de gaze naturale, internet, telefonie si cablu TV in zona;
- **accesibilitatea** – terenul se afla in plan secund fata de principalele artere de circulatie din zona, nefiind afectata de trafic intens, trafic greu sau poluare realizata din noxele auto. Accesul la teren se poate realizeaza pietonal şi rutier din str. Anghel Saligny, strada asfaltata.
- **mediu inconjurator** - clima în Oradea este determinata de Vânturile de Vest, fiind asadar o clima temperat continentala, cu o temperatura medie anuala de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistreaza o medie de -1,7 °C. Precipitatiile înregistreaza o medie anuala de 585,4 mm, destul de ridicata pentru o zona de câmpie similara.

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

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

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

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

Tipul pieţei

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

Analiza ofertei

In general, mai mare – in comparaţie cu dimensiunile cererii. Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă si oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile ofertate pe piaţă este in creştere, aspect favorizat de contracţia pieţei imobiliare datorată recesiunii economice.
Imobilul evaluat este de tip teren intravilan, amplasat in zona periferica industriala.
Aria pieţei este una urbana şi aparţine unei zone periferice.
In urma analizei de piata au fost identificate terenuri comparabile situate in aria de piata, acestea fiind urmatoarele:

Nr. crt.	Tipul informatiei	Pret solicitat euro/mp	Suprafata mp	Categorie (intravilan/ extravilan)	Localizare
1	Oferta	30	59.306	Intravilan	Loc. Oradea, zona ZIV (Zona Industriala Vest) Parc Industrial
2	Oferta	25	220.000	Extravilan posibilitate industrial	Loc. Oradea, zona Episcopia la iesirea din Oradea spre Biharia
3	Oferta	20	100.000	Intravilan/ Extravilan	Loc. Oradea, zona industriala periferica
4	Oferta	13	36.700	Extravilan	Loc. Oradea, zona AEROPORT
5	Oferta	13	31.900	Extravilan	Loc. Oradea, zona AEROPORT
6	Oferta	12	24.400	Extravilan	Loc. Oradea, zona Episcopia
7	Oferta	39	578.121	Intravilan/ Extravilan	Loc. Oradea, zona Episcopia
8	Oferta	19	485.000	Intravilan	Loc. Bors, zona ZIV (Zona Industriala Vest)
9	Oferta	26	52.001	Intravilan	Loc. Bors, zona periferica
10	Oferta	37	33.731	Intravilan	Loc. Bors, zona periferica la limita cu UAT Oradea
11	Oferta	35	27.041	Intravilan	Loc. Oradea, zona centura Nufarul
12	Oferta	11	69.150	Extravilan	Loc. Nojorid, zona periferica la limita cu UAT Oradea
13	Oferta	30	25.000	Intravilan	Loc. Bors, zona periferica la limita cu UAT Oradea
14	Oferta	12	24.400	Extravilan	Loc. Oradea, zona Episcopia
15	Oferta	21	12.264	Extravilan	Loc. Oradea, zona Calea Santandrei langa str. Jupiter

In urma analizei critice a comparabilelor identificate, au fost selectate comparabilele cu nr. crt. 1,2 si 8, deoareec acestea au caracteristicile cele mai apropiate proprietatii subiect;

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

Echilibrul pieţei. Tendinţe
In general pe piaţa proprietăţilor similare celor evaluate fiind influenţată de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbţie a pieţei de bunuri de consum, larg consum si consum îndelungat, deci in funcţie de evoluţia vânzărilor, la momentul actual consider starea pieţei imobiliare, pe acest segment, în **stagnare.**
In parcurile industriale starea pietei imobiliare,pe acest segment este destul de activa, tot mai multi investitori romani si straini au devenit interesati de conditiile oferite in parcul industrial.

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

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

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
Baza evaluării realizate în prezentul raport este ***valoarea de piaţa*** aşa cum a fost ea definita mai sus cu ipotezele speciale enumerate.

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

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

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales tehnica comparaţiei directe.
Tehnica comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru 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.
Conform ipotezelor speciale mentionate si in contractul de prestari servicii , evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a terenului este cea de **teren intravilan – industrial sau comercial (utilizat conform realizarii obiectivelor de investitii TERMINAL CARGO);** această utilizare întruneşte cele patru condiţii/teste prevăzute în definiţia celei mai bune utilizării.

IV.2.3 Abordari / metode / tehnici de evaluare

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

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).

Principiile şi conceptele evaluării terenului

Principiile care influenţează valoarea terenului sunt:

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

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

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

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

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

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

Dreptul de proprietate şi 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, ş.a. Evaluatorul trebuie să identifice toate facilităţile, să analizeze existenţa dreptului de trecere şi a restricţiilor publice sau private care pot afecta proprietatea evaluată.

Caracteristicile fizice şi amenajările amplasamentului

Evaluatorul trebuie să ia în considerarea caracteristicile fizice ale lotului de teren, utilităţile disponibile şi amenajările amplasamentului care afectează utilitatea şi valoarea terenului. Acestea sunt: mărimea, forma, deschiderea la accesul principal, solul, localizarea, orientarea faţă de vânt, de punctele cardinale şi privelişte a, caracteristicile topografice cum ar fi conturul, nivelarea şi drenajul natural.Totodată evaluatorul trebuie să ţină seama de disponibilitatea utilităţilor, de capacitatea, calitatea şi permanenţa lor (reţea de apă, de canalizare, energie electrică, servicii de telefonie şi de internet, ş.a.), dar şi de sursele interne sau externe care asigură buna funcţionare a acestora.

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

Cea mai bună utilizare

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

Se spune că "terenul are valoare", aceasta poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăţi deşi construcţiile de pe amplasament sunt în stare bună. Construcţiile pot să contribuie la valoare, ele fiind "aferente terenului" şi nu invers.

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

Analizând cele de mai sus menţionez că trebuie să acordăm o importanţă deosebită în analiza documentelor de avizare (generale şi/ sau particulare) ale dezvoltatorilor, precum şi a restricţiilor aferente. Lipsa unor asfel de documente impune evaluatorului o atenţie deosebită, dar şi necesitatea de generare a unor ipoteze de lucru special adaptate pieţei. O astfel de situaţie trebuie tratată cu prudenţă prin prisma posibilităţilor reale de a se obţine avizele lipsă, lipsă, respectiv a restricţiilor potenţiale. Evaluatorul are obligativitatea de a prezenta clientului şi utilizatorului raportului de evaluare a rezervelor/ incertitudinilor legate de valabilitatea concluziei asupra valorii în cazul neîndeplinirii parţiale sau toatale a ipotezelor.

Aplicabilitate şi limitări ale metodelor de evaluare

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

În cazul evaluării unui apartament situat într-un bloc de locuinţe 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 secţiune distinctă.

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

IV.2.3.1 Tehnica comparatieie directe

COMPARAŢIA DIRECTĂ – metodă recomandata pentru evaluarea terenului

Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea preferată metodă atunci când suntdisponibile 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 şi ajustate vânzările de loturi şi alte date privind parcelele similare. În cadrul procesului de comparaţie dintre loturile similare şi terenul subiect sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile.

Evaluatorul este cel care: colectează datele despre vânzările şi închirierile finalizate şi ofertele active, identifică asemănările şi deosebirile dintre aceste date, sortează aceste informaţii în funcţie de relevanţă şi ajustează preţurile comparabilelor pentru a justifica diferenţele faţă de caracteristicile terenului subiect şi abia apoi formulează concluziile privind valoarea de piaţă a terenului evaluat.

Elementele de comparaţie includ: drepturi de proprietate, condiţii (termenii) de finanţare, condiţii de vânzare (motivaţia), cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţii de piaţă (schimbările în timp), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţile disponibile şi zonarea.

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

Dimensiunea terenului este un element de comparaţie mai puţin important decât data vânzării şi localizarea, tipurile de dezvoltaări frecvente au o mărime optimă a amplasanetului. Trebuie menţionat că în majoritatea cazurilor în care mărimea amplasamentului este mai mare, valoarea terenului în exces va scade accelerat. Evaluatorii acordă mai multă importanţă comparabilelor care au

aceeaşi suprafaţă cu proprietatea de evaluat deoarece vânzările diferitelor suprafeţe se realizează la preţuri unitare diferite

Zonarea reprezintă adesea un criteriu fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele care dispun de aceeaşi 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 proprietăţilor comparabile. Acesta atenţionează că comparabilele trebuie selectate dintre proprietăţile care au aceeaşi CMBU, diferenţele identificate privind acest element de comparaţie nu sunt legate de natura/ tipul acesteia ci de optimizarea utilizării.

Ca o concluzie putem spune că cu cât asemănările dintre proprietăţile comparabile şi proprietatea subiect sunt mai mari, cu atât marja de veridicitate aferentă metodei comparaţiei directe este mai mare, iar încrederea în rezultat este mai crescută. În sensul opus însă diferenţele dintre proprietăţi cresc marja de eroare aferentă metodei comparaţiei directe şi deciîncrederea în rezultat este mai scăzută.

Pe lângă tranzacţiile finalizate, evaluatorii menţionează în raportul de evaluare ca "vânzări" diverse date de piaţă cum ar fi ofertele de vânzare şi de cumpărare chiar dacă tranzacţiile nu au fost finalizate. Menţionez că ofertele furnizează date mai puţin credibile decât vânzările înregistrate şi contractele semnate, de regulă preţul final de vânzare fiind mai mic decât oferta iniţială de vânzare, dar totuşi mai mare decât oferta iniţiala de cumpărare.

Sursele de date despre vânzările de terenuri pot furniza diverse informaţii, aceste pot fi achiziţionate din: site-uri specializate,diverse publicaţii, firme de consultanţă imobiliară, birouri de cadastru, birouri notariale, ş.a. Pentru achiziţionarea unor informaţii mult mai directe se pot realiza interviuri cu părţile implicate în tranzacţii.

Vânzările pot fi corelate într-o manieră logică şi organizată doar după ce au fost adunate şi sistematizate datele comparabile, iar proprietăţile au fost inspectate sau analizate şi descrise, această corelare se regăseşte în raportul de evaluare sub forma unei ***grile a datelor de piaţă***- aceasta cuprinde, aranjate pe rânduri separate, precizări a categoriilor importante ale caracteristicilor proprietăţii.

Ajustările diferenţelor observate între proprietatea subiect şi proprietăţile comparabile sunt aplicate la preţul de vânzare al comparabilelor. Poate fi utilizată analiza pe perechi şi aplicate ajustări separate pentru fiecare element de comparaţie, mărimea ajustării fluctuând în funcţei de datele indicate de piaţă. În cazul în care datele selectate sunt insuficiente pentru a indica mărimea ajustărilor, atunci evaluatorul va aduna şi analiza şi alte date comparabile.

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise anterior, s-a stabilit valoarea de piata a terenului intravilan (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform obiectivului de investitii TERMINAL CARGO, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 143.889 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea avand nr.cad. 179263 din proprietatea JUDETUL BIHOR **la 12.877.490 LEI echivalent a 2.590.002 EURO.**

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea estimata pentru terenul intravilan (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform obiectivului de investitii TERMINAL CARGO, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 143.889 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea avand nr.cad. 179263 din proprietatea JUDETULUI BIHOR, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, este:

12.871.015 LEI echivalent a 2.590.002 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 în 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 pricipală a tehnicilor utilizate în metoda comparatiei directe este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile scoase la vanzare", aceasta metoda este cea mai indicata atunci cand pot fi identificate si verificate suficiente tranzactii sau oferte de vanzare.

2. Precizia

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

3. Cantitatea

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

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

In urma aplicarii metodei de evaluare descrise in raport si a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piata pentru terenul intravilan (in ipoteza speciala a utilizarii proprietatii conform obiectivului de investitii TERMINAL CARGO, respectand conditiile impuse prin regulament) a proprietatii imobiliare – teren intravilan in suprafata de 143.889 mp compus din parcela inscrisa in Extrasul de Carte Funciara Nr. 179263 Oradea avand nr.cad. 179263 din proprietatea JUDETULUI BIHOR la:

12.871.015 Lei echivalent a 2.590.002 Euro

Cursul BNR este: 1 EURO –4,9695 LEI, din data de 22.12.2023.

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

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

ANEXA nr. 1: Extrase privind preţurile pe segmentul de piaţă al proprietăţii

Comparabile utilizate in grila de calcul

Specificații

		375 m
	Construcții	
	Imprejmuit	6 m

UTILITĂȚI GENERALE

AMENAJARE STRAZI

ALTE CARACTERISTICI

COMISION

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-exterior-vest-59306mp-69018761

5 500 000 €

Teren de vânzare

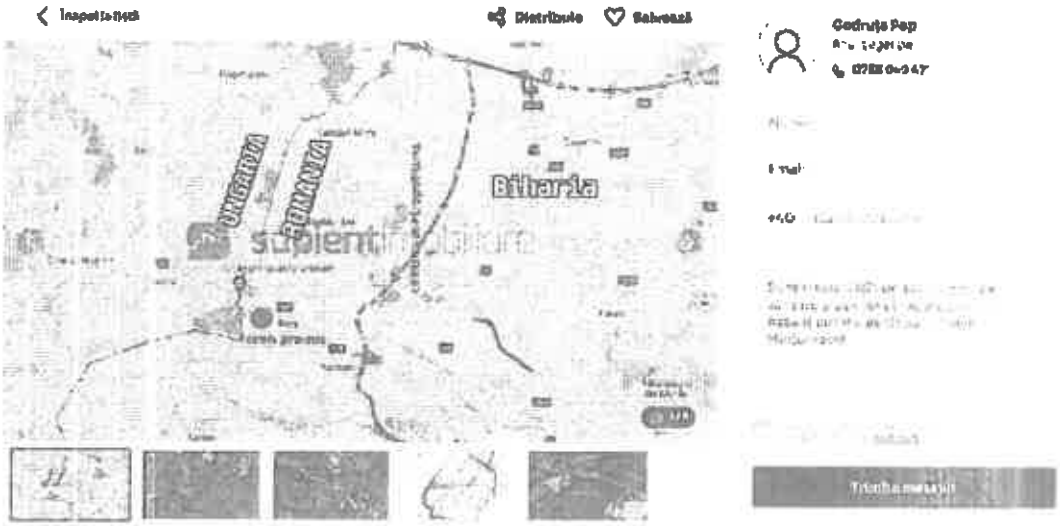
Descriere

TEREN CU POTENTIAL DEZVOLTARE | DESTINATII MULTIPLE | EPISCOPIA - ORAD

Mai putin

Raportează-l

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-potential-dezvoltare-destinatii-multiple-episcopia-orad-IDm8U7



9 215 000 €

Sanc, Bors, Bihor.

Teren de vânzare

Garo:

apă curentă

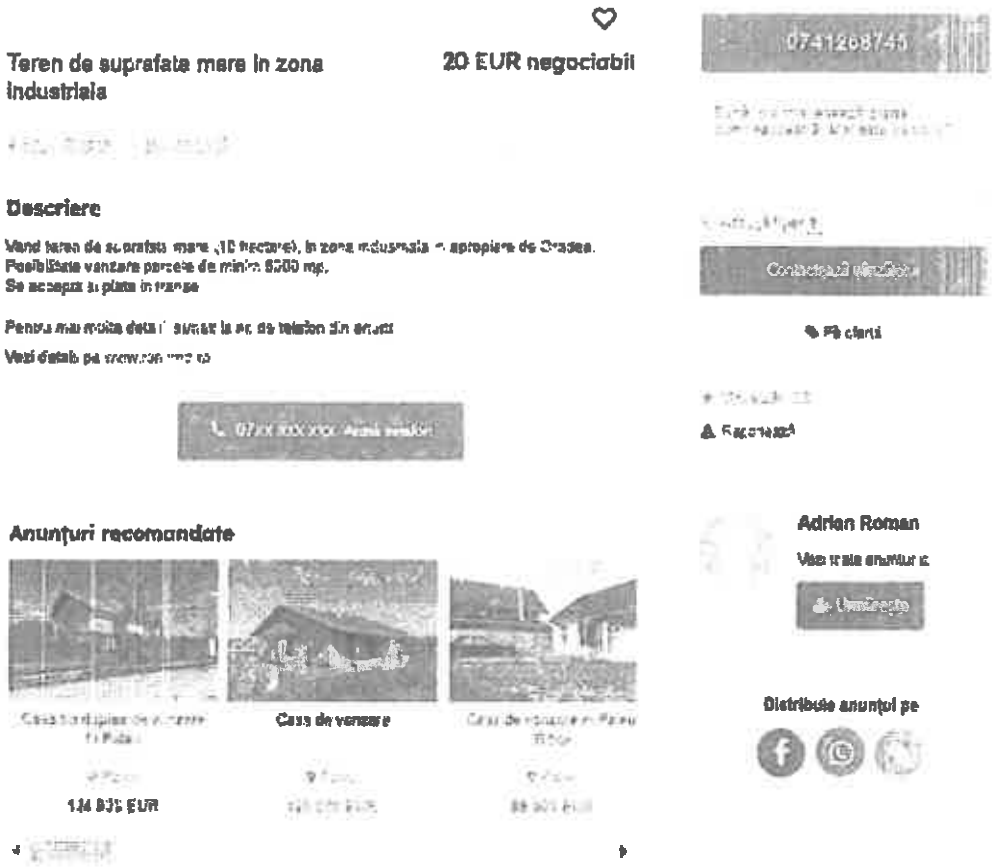
Tip vânzător: agenție

Descriere

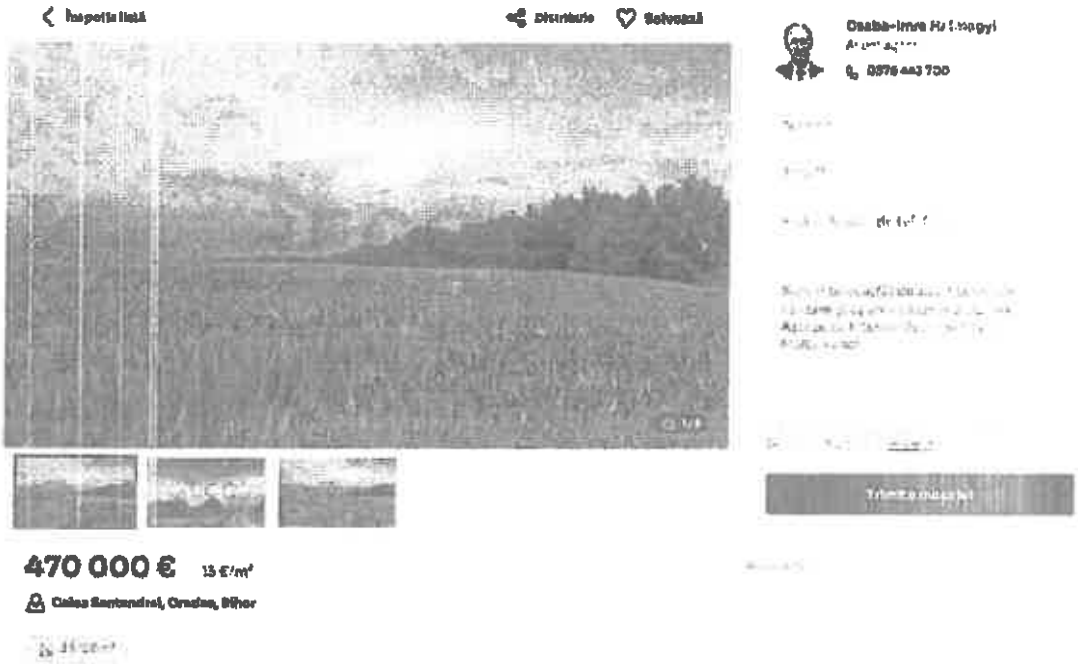
Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-industrial-logistic-puz-aprobat-IDrIZJ.html?_gl=1*1stxc1x*_gcl_aw*R0NMLjE3MjgzNjgzMjAuQ2owS0NRandqWTY0OmhDYUFSSXNBSWZjN1lhdGNXSEJfemJOcGJ1RVZrb2ZTMmZ3WVhBbjNfdHoyOXVOY2kxWFpPSURHWGl4WmswYXVXSWFBblNQRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTA3NjgxNjQ3NC4xNzI3MTU1NDUy*_ga*MTE0ODA3NDQyMS4xNzI3MTU1NDUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODU2NDgxNi40OC4xLjE3Mjg1NjU4MDQuMC4wLjA

Alte comparabile utilizate la analiza de piata



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-de-suprafata-mare-in-zona-industriala/8i5174i0383778h82g8063f13256e454.html



470 000 € 13 €/m²

Csákos Szentandrási, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Tip teren:

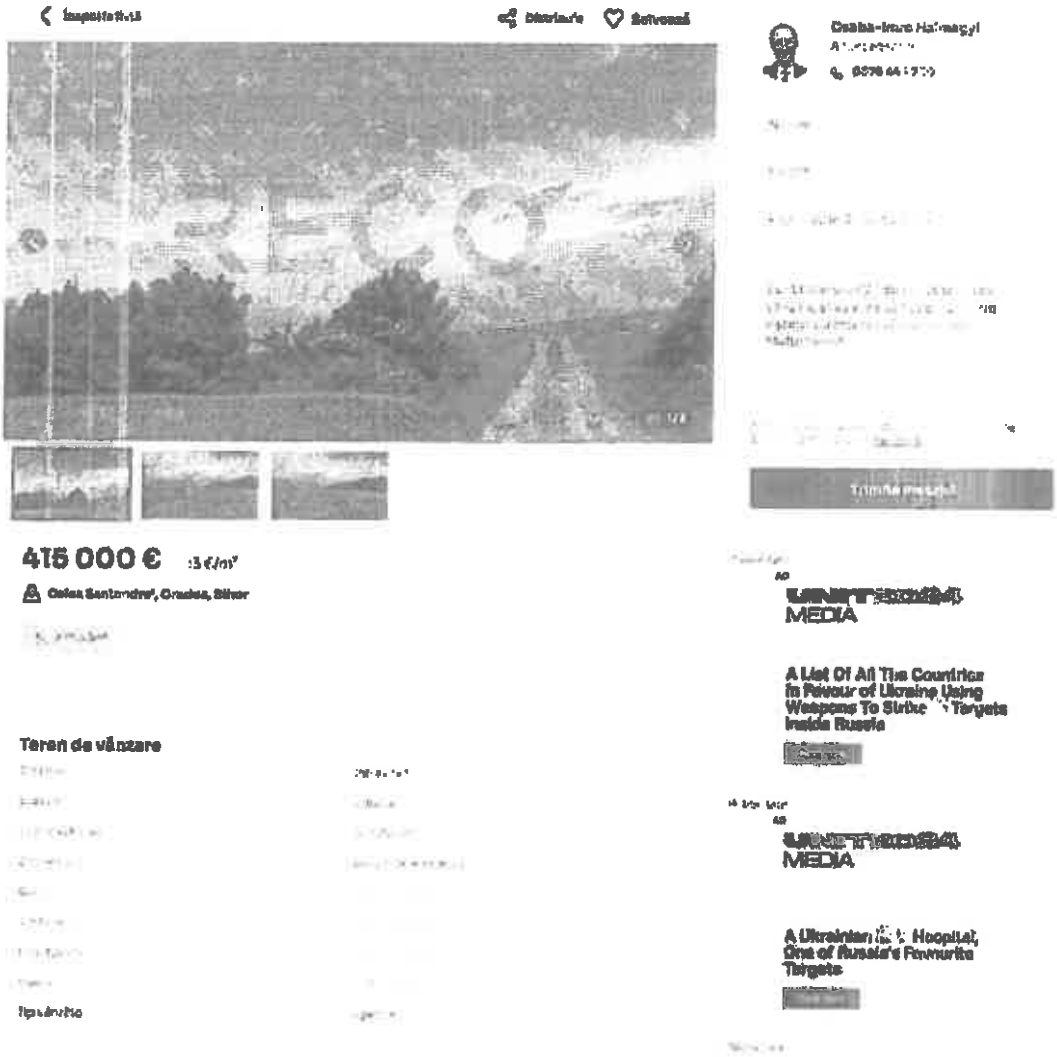
Gard

Tip vânzător:

Descriere

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-extravilan-zona-aeroport-oradea-IDBeTV?_gl=1*10zgclx*_up*MQ..&gclid=CjwKCAjw9p24BhB_EiwA8ID5Bm0WPF-uB_hgvi8_-EgFOYIANwrk8qkgopHGn2tUjDf3duDoM_-SvxoCl-EQAvD_BwE



Descriere

RECO Teren extravilan zona Aeroport Oradea

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-extravilan-zona-aeroport-oradea-IDBeTW?_gl=1*10zgclx*_up*MQ..&gclid=CjwKCAjw9p24BhB_EiwA8ID5Bm0WPF-uB_hgvi8_-EgFOYIANwrk8qkgopHGn2tUjDf3duDoM_-SvxoCl-EQAvD_BwE

292 800 €

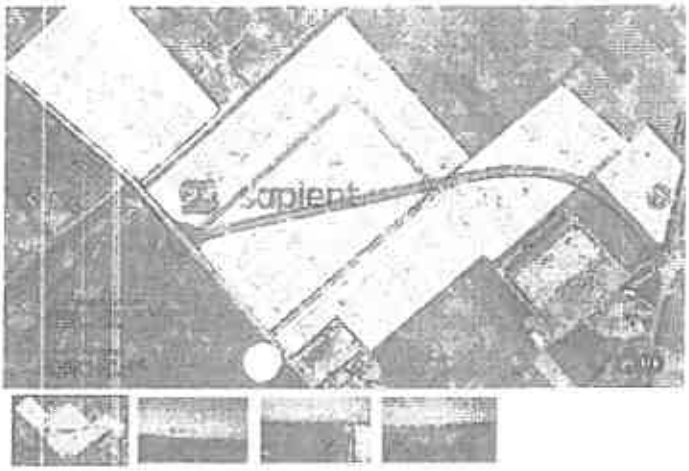
Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Descriere

GAMINVEST Teren extravilan de vanzare, Episcopia, Oradea V2776

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-extravilan-de-vanzare-episcopia-oradea-v2776-IDpWFJ



Antonio Pop

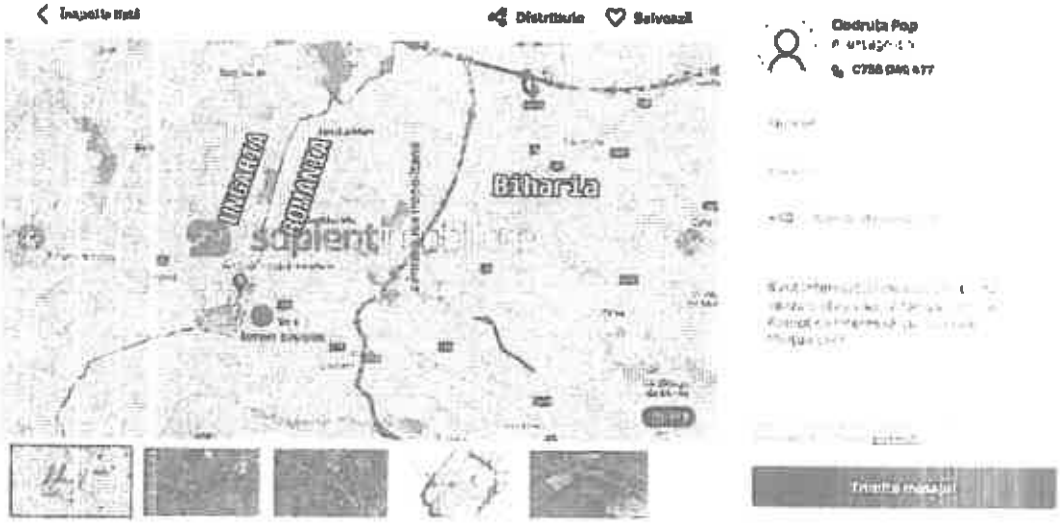
22 546 719 €

Teren de vânzare

Descriere

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-industrial-episcopia-bihor-IDrtwj



9 215 000 €

Teren de vânzare

	482.000 m²
Gaze:	
Tip acces:	
	gaz
	canalizare
	agent.a

Descriere

Sapient | Teren industrial - logistic / PUZ aprobat

Detalii la tel.

Mai puțin

https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-industrial-logistic-puz-aprobat-IDrIZJ.html?_gl=1*1stxc1x*_gcl_aw*R0NMLjE3MjgzNjgzMjAuQ2owS0NRandqWTY0QmhDYUFSSXNBSWZjN1lhdGNXSElfemJOcGJ1RVZrb2ZTMmZ3WVhBbjNfdHoyQXVQY2kxWFpPSURHWGI4WmswYXVXSWFBblNQRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTA3NjgxNjQ3NC4xNzI3MTU1NDUy*_ga*MTE0ODA3NDQyMS4xNzI3MTU1NDUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODU2NDgxNi40OC4xLjE3Mjg1NjU4MDQuMC4wLjA.

1 350 000 €

Beiuș, Bihor

Teren de vânzare

Tip teren:	[illegible]
Locație:	[illegible]
Suprafață utilă:	[illegible]
Dimensiuni:	[illegible]
Front:	[illegible]
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuire:	[illegible]
Media:	apă curentă electricitate
Tip vânzător:	[illegible]

Descriere

TEREN INDUSTRIAL CU PUZ | 5,2 HA | BORS ORADEA

De vanzare teren intravilan pentru dezvoltare industriala, logistica sau servicii 5,2ha Bors (Oradea)
SUPRAFAȚA: [illegible]
LOCALIZARE: Localitatea Bors, Județul ARAD, [illegible]
Proprietatea este situată la 500m de centrul localității Borș (str. Romanz-Maghiura Bors la 8 km de Nădlac, la 9 km de Chiribiș, Acostești (autostrada Orăștie-Sibiu) la 16 km de centura Oradea, distanța se parcurge în aproximativ 7 min. Cel mai apropiat aeroport internațional Episcopia Bihor este la 8 km, iar cel mai apropiat port fluvial Arad la 20 km, fiind la o distanță de 18 km.
Aria este bine deservită de rețeaua de transport rutier (Drumul Industrial Oradea II) care asigură legătura directă cu orașul Oradea și cu coridorul pan-european IV. Printre companiile prezente în zonă se numără SERVICES RC SRL, FAIST MEKATRONIC SRL, FOS SOFRECO SRL, CONNECTRONICS ROMANIA SRL, CEMARU ROMANIA SRL, H EFFERS SRL, SELINA SA).
Accesul la teren se face printr-un drum secundar asfaltat de 200 m din drumul European E79 (Bors-Oradea).
Dublu front stradal de 340 m la strada asfaltată și 133 m la drumul principal către centrul PUZ.
Suprafața terenului este plană.
UTILITĂȚI: Apă, Canalizare, Curent, gaz de la stâlpi [illegible] la 7,3 km și la 400 m.
PARCELABIL: da
SITUAȚIE intravilan
CF intravilan Bors, fără sarcini
PROPRIETATE: [illegible]

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cu-puz-5-2-ha-bors-oradea-IDm8zX.html?_gl=1*1jticpl*_gcl_aw*R0NMLjE3MjgzNjgzMjAuQ2owS0NRandqWTY0QmhDYUFSSXNBSWZjN1lhdGNXSElfemJOcGJ1RVZrb2ZTMmZ3WVhBbjNfdHoyQXVQY2kxWFpPSURHWGI4WmswYXVXSWFBblNQRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTA3NjgxNjQ3NC4xNzI3MTU1NDUy*_ga*MTE0ODA3NDQyMS4xNzI3MTU1NDUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODU2NDgxNi40OC4xLjE3MjgyNjU4MDQuMC4wLjA.

1247 603 €

Bors, Bihor

Teren de vânzare

Descriere

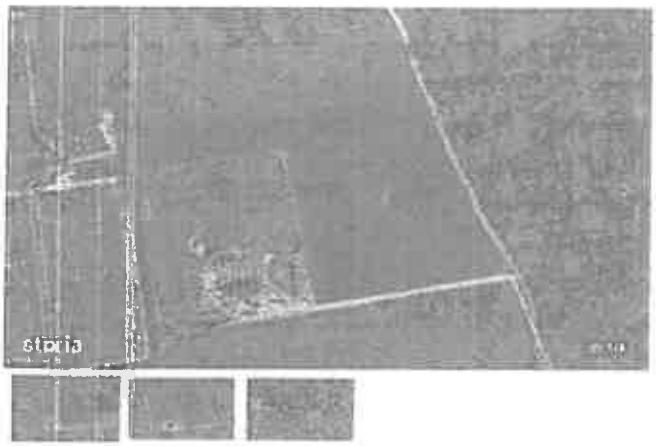
TEREN INTRAVILAN | DE VANZARE | CALEA BORSULUI

Accesul de la drumul principal pana la teren se face pe o strada asfaltata. Este amplasat la o distanta de [illegible] km de Varna Bors ceea ce faciliteaza traficul catre Ungaria, respectiv catre Vestul Europei

Pret: 6 37[illegible] mp

Mai putin

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-calea-borsului-IDxEId.html?_gl=1*1obmy3b*_gcl_aw*R0NMLjE3MjgzNjgzMjAuQ2owS0NRandqWTY0QmhDYUFSSXNBSWZjN1lhdGNXSEIfemJQcGJ1RVZrb2ZTMmZ3WVhBbjNfdHoyOXVOY2kxWFpPSURHWGI4WmswYXVXSWFBblNQRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTA3NjgxNjQ3NC4xNzI3MTU1NDUy*_ga*MTE0ODA3NDQyMS4xNzI3MTU1NDUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODU2NDgxNi40OC4xLjE3Mjg1NjU4MDQuMC4wLjA.



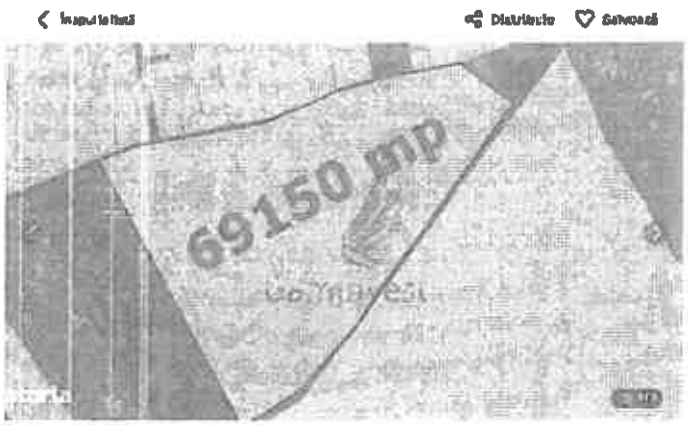
946 435 €

Teren de vânzare

Descriere

Mai putin

https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-cu-puz-aprobat-n-zona-centurii-nufrul-IDzAhZ.html?_gl=1*1obmy3b*_gcl_aw*R0NMLjE3MjgzNjgzMjAuQ2owS0NRandqWTY0QmhDYUFSSXNBSWZjN1lhdGNXSElfemJOcGJ1RVZrb2ZTMmZ3WVhBbjNfdHoyQXVQY2kxWFpPSURHWGI4WmswYXVXSWFBblNQRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTA3NjgxNjQ3NC4xNzI3MTU1NDUy*_ga*MTE0ODA3NDQyMS4xNzI3MTU1NDUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODU2NDgxNi40OC4xLjE3Mjg1NjU4MDQuMC4wLjA.



760 650 €

Teren de vânzare

Descriere

GAMINVEST- De vanzare teren extravilan 69150 MP in Nojorid, Bihor V3108

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-de-vanzare-teren-extravilan-69150-mp-in-nojorid-bihor-v3108-IDwifd.html?_gl=1*1obmy3b*_gcl_aw*R0NMLjE3MjgzNjgzMjAuQ2owS0NRandqWTY0QmhDYUFSSXNBSWZjN1lhdGNXSElfemJOcGJ1RVZrb2ZTMmZ3WVhBbjNfdHoyQXVQY2kxWFpPSURHWGJ4WmswYXVXSWFBblNQRUFMd193Y0l.*_gcl_au*MTA3NjgxNjQ3NC4xNzI3MTU1NDUy*_ga*MTE0ODA3NDQyMS4xNzI3MTU1NDUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODU2NDgxNi40OC4xLjE3Mjg1NjU4MDQuMC4wLjA.

Inapoi la anunturi

Distribuie

Salveaza

Oana Pascuro

0747211795

292 800 €

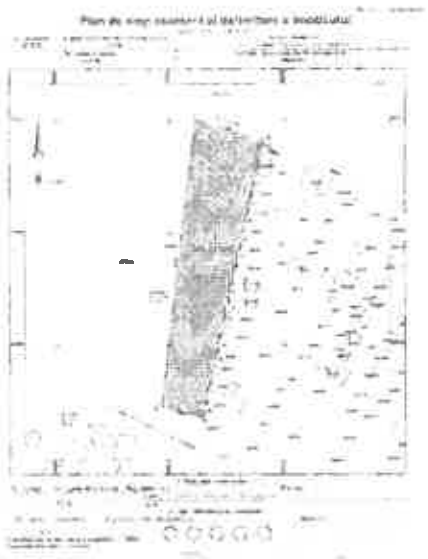
Spinusopis Inferior, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Mai putin

Raporteaza

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-extravilan-de-vanzare-episcopia-oradea-v2776-IDpWFJ.html?_gl=1*btkh71*_gcl_aw*R0NMLjE3MjgzNjgzMjAuO2owS0NRandqWTY0QmhDYUFSSXNBSWZjN1lhdGNXSElfemJOcGJ1RVZrb2ZTMmZ3WVhBbjNfdHoyQXVQY2kxWFpPSURHWGI4WmswYXVXSWFBblNQRUFMd193Y0l.*_gcl_au*MTA3NjgxNjQ3NC4xNzI3MTU1NDUy*_ga*MTE0ODA3NDQyMS4xNzI3MTU1NDUy*_ga_NK3K3T1FT5*MTcyODU2NDgxNi40OC4xLjE3Mjg1NjU4MDQuMC4wLjA.



PRIVAT

Rares

Trimite mesaj

077 141 3194

Mai multe anunțuri de la acest vânzător

LOCALITATE

Oradea, Bihor

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Arată mai multe

Teren extravilan Oradea 12264 MP langa Calea Santandrei, str Jupiter

257 544 € Preț negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 12 264 m² | Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Va multumesc ca ati accesat detaliile si va rog sa cititi in intregime descrierea.

Suprafata: 12264 Metri patrati
Pretul pe metru patrat: 21 euro/mp
Front stradal: 61 metri
Nr cadastral: 183318 (Oradea)
Utilitati in apropiere: apa, curent, gaz (fundatia Caminul Felix este la 50 de metri si are toate utilitatile)
Categoria actuala de folosinta: Arabil
Ambii proprietari sunt persoane fizice.

Are 2 proprietari: un proprietar cu 1/8 din intreg adica 1533mp (12.5%) si celalalt proprietar 7/8 adica 10731mp (87.5%) Proprietarii vand cu acelasi pret.

Accesul se realizeaza doar din partea de sus. In partea de SUD exista o bucata pana la drum, este un alt teren. Terenul este dat in arenda. Se vinde intreg. Nu detin certificat de urbanism.

Este situat in spatele caselor de pe strada Jupiter realizata in 2017 Distanta de Calea Santandrei, 100m.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-oradea-12264-mp-langa-calea-santandrei-str-jupiter-IDfD57R.html

ANEXA nr. 2: Estimarea valorii prin abordarea prin piata

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata (mp)	143.889	220.000	59.306	485.000
	Ajustari specifice tranzactionarii				
1	Pret oferta/tranzactie (Euro/mp)		25,00	30,00	19,00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %	-10%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-2,50	-3,00	-1,90
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		22,50	27,00	17,10
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)		22,50	27,00	17,10
3	Restrictii legale	utilizare conform investitie TERMINAL CARGO	fara	fara	fara
	Cuantum ajustare %		-25%	-25%	-25%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-6,25	-7,50	-4,75
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		16,25	19,50	12,35
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)		16,25	19,50	12,35
5	Conditii de vanzare (motivatia)	independent	Independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		16,25	19,50	12,35
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)		16,25	19,50	12,35
7	Conditii de plata	Dec-23	Oct-24	Oct-24	Oct-24
	Cuantum ajustare %		-3,0%	-3,0%	-3,0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-0,49	-0,59	-0,37
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		15,76	18,92	11,98
	Ajustari specifice proprietatii				
8	Localizarea	Loc. Oradea, str. Anghel Saligny,	Loc. Oradea, zona Episcopia la iesire spre	Loc. Oradea zona ZIV	Loc Bors, cu front la DN1 E60

			Biharia		
	Cuantum ajustare %		5%	0%	10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,79	0,00	1,20
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		16,55	18,92	13,18
Caracteristici fizice					
9	Suprafata (mp)	143.889	220.000	59.306	485.000
	Cuantum ajustare %		5%	-10%	20%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,83	-1,89	2,64
10	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
11	Acces	asfaltat	asfaltat	pietruit	asfaltat
	Cuantum ajustare %		0%	5%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,95	0,00
12	Utilitati disponibile	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,0	0,0	0,0
13	Deschidere la strada	da	da	da	da
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
13	Categorie	intravilan	extravilan la limita cu intravilanul	intravilan	intravilan
	Cuantum ajustare %		10%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		1,66	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		19,03	17,97	15,81
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			3,27	-0,95	3,83
Ajustare totala neta procentuala (%)			20,8%	-5,0%	32,0%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			3,27	2,84	3,83
Ajustare totala bruta procentuala (%)			20,8%	15,0%	32,0%
Numar de ajustari			3	2	2
Ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: B - 18 Euro/mp					
VALOAREA PROPUSA					
Valoare de piata	2.590.002 €		echivalent a		12.871.015 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 transmis
  Nu s-au aplicat ajustari, deoarece toate proprietatile au un drept de proprietate deplin.
- Restrictii legale
  S-au aplicat ajustari negative de -25% pentru toate comparabilele, deoarece acestea nu sunt influentate de restrictii legale, iar proprietatea subiect se evaluaeaza in ipoteza utilizarii in scopul realizarii obiectivelor de investitii TERMINAL CARGO.
- Conditii de finantare

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

- Conditii de vanzare

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

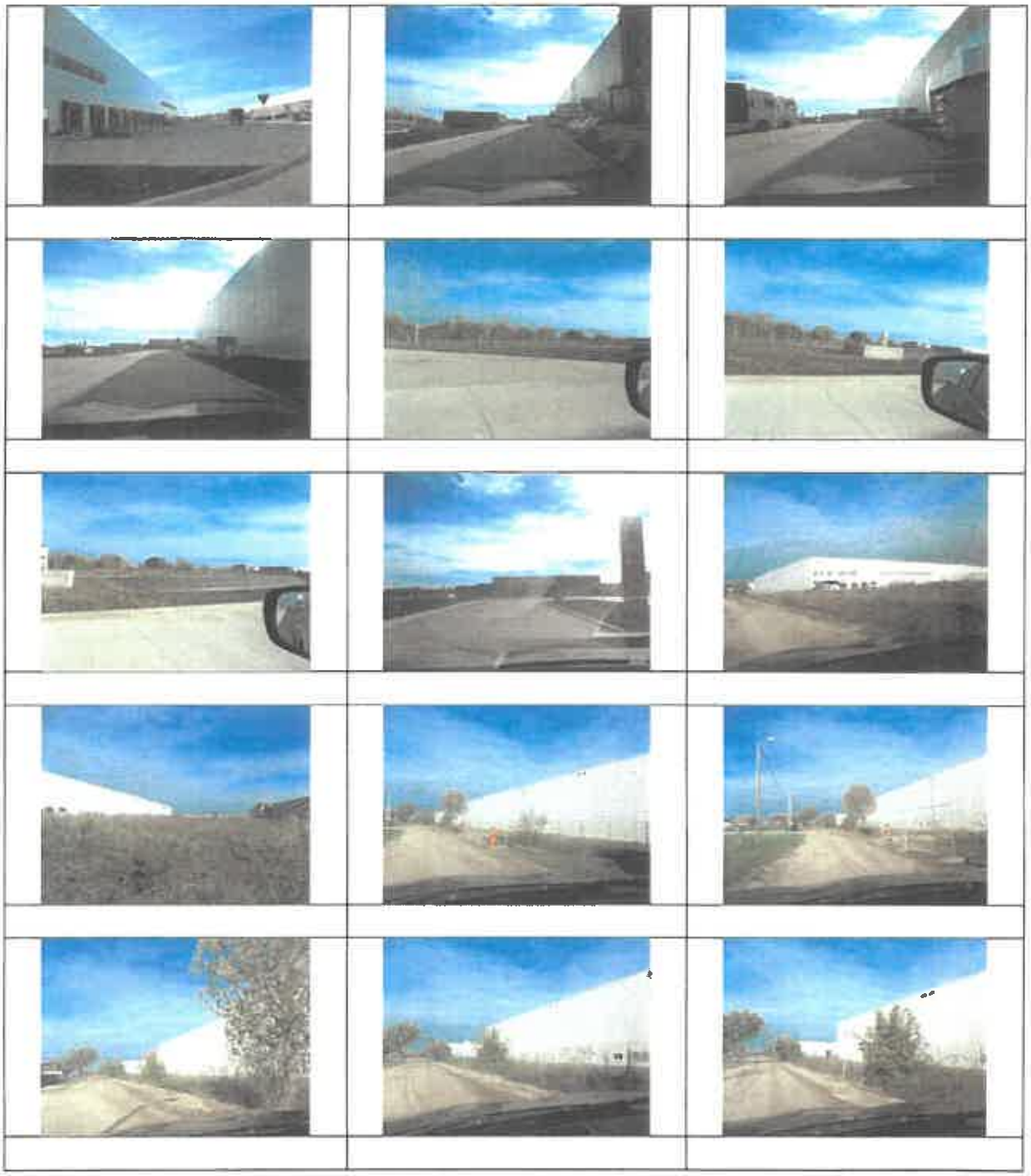
- Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare
  Nu s-a aplicat nicio ajustare, datorita faptului ca toate proprietatile nu necesita cheltuieli imediate.
- Conditii de piata

S-au aplicat ajustari negative de -3% pentru toate comparabilele deoarece acestea sunt oferte curente (octombrie 2024) iar data de referinta a subiectului este decembrie 2023;

- Localizare, amplasare:
  S-au aplicat ajustari positive de 5% pentru comparabila A si respective de 10% pentru comparabila C, deoarece acestea sunt localizate in alte tari fata de bunul subiect;
- Suprafata
  S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru toate comparabila A si respectiv de 10% pentru comparabila C, deoarece acestea au suprafete mai putin favorabile (mai mari) unei posibile tranzactii decat proprietatea subiect si s-a aplicat o ajustare negativa de -10% pentru comparabila B, deoarece aceasta are o suprafata mai favorabila (mai mica) unei tranzactii fata de proprietatea subiect ;
- Topografie
  Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile au o topografie asemanatoare – plana.
- Acces
  S-a aplicat o ajustare pozitiva de 5% pentru comparabila B, deoarece aceasta dispune de un acces inferior fata de proprietatea subiect ;
- Utilitati:
  Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele dispun de utilitati asemanatoare;
- Deschidere la strada
  Nu au fost aplicate ajustari, toate proprietatile dispun de deschidere la strada.
- Categorie
  S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% pentru comparabila A, deoarece aceasta are categoria de folosinta extravilan (este localizat la limita cu intravilanul) iar proprietatea subiect este intravilan;

S-a ales valoarea ajustata a comparabilei B, deoarece aceasta are ajustarea bruta cea mai mica.

ANEXA Nr. 3: Fotografii



ANEXA nr. 4: Documentatie

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

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 179263
COPIE

Carte Funciară Nr. 179263 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	179263	143.889	Teren impre[illegible] UE. Teren [illegible] av an. Terenul este împrejmuit cu gard de plasa pe [illegible]

Construcții

Crt	Nr cadastral/ Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	179263-C1	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:14090 mp; S. construită desfasurata:15779 mp; Hala A - CARGO. Regim inaltime P+Mz. Anul construirii 2022. Nu are lift. Are certificat de performanta energetica. Sc=14190mp, Scd= 5779 mp
A1.2	179263-C2	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol:9053 mp; S. construită desfasurata:10361 mp; Hala B. Regim inaltime P+Mz. Anul construirii 2024. Sc=9053mp, Scd=10361mp
A1.3	179263-C3	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol:6874 mp; S. construită desfasurata:7393 mp; Hala C. Regim inaltime P+Mz. Anul construirii 2024. Sc=6874mp, Scd=7393mp.
A1.4	179263-C4	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:64 mp; S. construită desfasurata:64 mp; Post control. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=64mp.
A1.5	179263-C5	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:185 mp; S. construită desfasurata:185 mp; Rezervor sprinklere. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc= Scd=185mp
A1.6	179263-C6	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:137 mp; S. construită desfasurata:137 mp; Camera pompa. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=137mp
A1.7	179263-C7	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:252 mp; S. construită desfasurata:252 mp; Rezervor hidranti. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=252mp
A1.8	179263-C8	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:15 mp; S. construită desfasurata:15 mp; Post control. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=15mp
A1.9	179263-C9	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:19 mp; S. construită desfasurata:19 mp; Post transformare. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=19mp
A1.10	179263-C10	Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol:1368 mp; S. construită desfasurata:1368 mp; Bazin retentie ape pluviale. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=1368mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
41666 / 20/06/2013	
Act Administrativ nr. A1773, din 22/05/2013 emis de M.A.N. UNITATEA MILITARA 02444 [illegible]U (act administrativ nr. 36918/17-06-2013 emis de OCPI-BH ORADEA/);	
B1 Se înființează cartea funciară 179263 a imobilului cu numărul cadastral 179263/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 176581 înscris în cartea funciară 176581;	
Act Normativ nr. Hotarare 1705, din 29/11/2006 emis de GUVERNUL ROMANIEI (Hotarare nr 812/2009 data de Guvernul Romaniei ,Hotarare nr 1043/2005 din 08.09.2005 data de Guvernul Romaniei.protocol cu nr 13434/2005 de MAPN.PROCES VERBAL DE PREDARE PRELUARE CU NR 1189 /2005 de MAPN UM 01343 DT Oradea,hOTARARE NR 914 DIN 07.08.2007 de Guvernul Romaniei,proces verbal de predare preluare cu nr 4285 din 18.09.2007 de MAPN UM 01343 BEIUS.documentatie cadastrala avizata cu nr 57188/31.10.2012 de BCPI BIHOR);	

Carte Funciară Nr. 179263 Comuna/Ora[illegible]unicipiu: Oradea

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza HG 1705/2006 şi H.G 912/2009, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1,~~ ~~1) STATUL ROMAN~~ ~~OBSERVATII: poziile transcrise din CF 176581/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 57188 din 05/09/2012; poziile transcrise din CF 176582/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 57188 din 05/09/2012;~~	~~A1 / 1~~ ~~4~~
B3	~~Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege~~ ~~1) MINISTERUL APARARII NATIONALE PRIN U.M 02444 SIBIU~~ ~~OBSERVATII: poziile transcrise din CF 176581/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 57188 din 05/09/2012; poziile transcrise din CF 176582/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 57188 din 05/09/2012;~~ ~~Radiata prin cererea nr.12040/13.02.2014, act nr.Hotarare nr.843/30.10.2013~~	~~A1 / 2~~ ~~5~~ ~~n 05/09/2012; poziile~~
12040 / 13/02/2014		
	Act Normativ nr. Hotarare nr. 843, din 30/10/2013 emis de Guvernul Romania (Hotarare nr. 186/27.06.2013 emisa de Consiliul Judetean Bihor, proces-verbal nr. 16555/18.12.2013 inr. ka Consiliul Judetean Bihor , protocol nr. 16555/18.12.2013 inr. la Consiliul Judetean Bihor);	
B4	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, 287/2009, L 213/1998, L 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~ ~~1) JUDETUL BIHOR, domeniu public~~	~~A2 / 3~~ ~~8~~
B5	~~Intabulare, drept de ADMINISTRARE~~ ~~1) CONSILIUL JUDETEAN BIHOR~~ ~~OBSERVATII:~~ ~~Radiata prin cererea nr.99722/18.12.2014, act nr.1011/11.12.2014~~	~~A1~~
95276 / 02/12/2014		
	Act Administrativ nr. Contract de administrare nr.5680, din 28/04/2014 emis de Consiliu Judetean Bihor (Proces verbal de predare preluare HCL 45/31-03-2014 emis de Consiliul Judetean Bihor;);	
B6	~~Intabulare, drept de ADMINISTRARE, drept de posesie, folosinta si drept de dispozitie limitat pe o durata nedeterminata de timp~~ ~~1) RA AEROPORTUL ORADEA, CIF 7345?.~~	~~A1~~
99722 / 18/12/2014		
	Act Notarial nr. 1011, din 11/12/2014 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;	
B7	Se îndreaptă eroarea materială, produsă în momentul intabulării dosarului cu nr. 95276/2014 în sensul că odată cu transmiterea dreptului de administrare în favoarea R.A. AEROPORTUL ORADEA , s-a emis şi se radia dreptul de administrare înscris sub B5.	A1, B1
96278 / 13/07/2021		
	Act Administrativ nr. hotărâre nr. 136, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;	
B8	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~ ~~1) JUDETUL BIHOR proprietate privată~~	/ B9, B 11 ~~A2~~
119499 / 01/09/2021		
	Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 136, din 30/06/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN BIHOR;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) UAT JUDETUL BIHOR, PROPRIETATE PRIVATA	A1
121886 / 07/09/2021		
	Act Notarial nr. ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DR. DE SUPERF. AUT. SUB NR.1374, din 30/08/2021 emis de Giambasu Diana;	
B10	Se notează dreptul de preemţiune în beneficiul JUDEŢULUI BIHOR.	A1
	Act Normativ nr. HOT. NR.136, din 30/06/2021 emis de CONS. JUD. BIHOR;	
B11	Totodată ,se radiaza inscrierile de sub B6,B8.	A1
172680 / 16/12/2021		
	Act Normativ nr. 1, din 16/12/2021 emis de Tent Cristina Volchita; Act Administrativ nr. 9163, din 15/12/2021 emis de CONSILIUL JUDETEAN;	
B12	Se noteaza respingerea cererii conform incheierii.	A1
24481 / 22/02/2022		
	Act Administrativ nr. DOSAR NR.119499, din 01/09/2021 emis de BCPI ORADEA;	
B13	Se îndreaptă eroarea materială strecurată în dos. 119499/2021, în sensul că data emiterii HCL.136 este 30.06.2021, nu 30.08.2021, cum iniţial a fost înscris	A1
65277 / 13/05/2022		
	Act Administrativ nr. 19792, din 21/01/2022 emis de PMO;	

Carte Funciară Nr. 179263 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B14	Se notează respingerea cererii.	
68590 / 19/05/2022		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT NOMENCLATURA STRADALA SI ADRESA nr. 19792, din 21/01/2022 emis de Tent Cristina Voichita;		
B15	Imobilul de sub A.1 este situat la adresa : : Loc. Oradea, Str Anghel Saligny, Nr. 40, Jud. Bihor	A1
35254 / 22/03/2023		
Act Administrativ nr. 4940, din 13/12/2022 emis de Primaria Mun. Oradea; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 14, din 21/03/2023 emis de Serban Virgil Florin; Act Administrativ nr. 167811, din 14/02/2023 emis de ONRC; Act Administrativ nr. 132690, din 21/03/2023 emis de Directia Economica Mun. Oradea; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 15, din 21/03/2023 emis de Serban Virgil Florin; Act Administrativ nr. 361, din 28/03/2022 emis de Primaria Mun. Oradea; Act Administrativ nr. PAD, din 21/03/2023 emis de Serban Virgil Florin; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexa nr. 15 - Memoriu - completare, din 27/03/2023 emis de Serban Virgil Florin; Act Administrativ nr. 130, din 11/11/2022 emis de Ganea Ana-Maria; Act Administrativ nr. 4331216, din 23/05/2022 emis de ONRC; Act Administrativ nr. Plan situatie vizat spre neschimbare, din 28/03/2022 emis de Primaria Mun. Oradea;		
B16	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice conform referatului de admitere avizat si solutionat de serviciul cadastru si se noteaza constructia C1	A1, A1.1
B17	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 cota initiala 1/1	A1.1
	1) CTPARK IOTA SRL, CIF:40166895	
37822 / 20/03/2024		
Act Administrativ nr. 331, din 14/03/2024 emis de Primaria mun. Oradea;		
B18	Se notează autorizația de construire nr.331/14.03.2024 având ca obiect executarea lucrărilor de construire pentru modificare proiect autorizat cu AC nr.361/2022	A1
86765 / 28/06/2024		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr.241356, din 21/06/2024 emis de Municipiul Oradea; Act Administrativ nr. Plan parter Hala B anexa la A.C. nr. 331 din 14.03.2024, din 14/03/2024 emis de Primaria Oradea; Act Administrativ nr. A.C. nr. 331, din 14/03/2024 emis de Primaria Oradea; Act Administrativ nr. PAD Oradea IE179263- Inscriere c-tie Faza 1, din 28/03/2023 emis de OCPI Bihor;		
B19	Se noteaza existenta constructiilor C1 cu destinatia HALA B in regim inaltime P+Mzp. Anul construirii 2024,C2- cu destinatia HALA C in regim inaltime P+Mzp ,C3- cu destinatia Post Control in regim de înălțime P anul construirii 2024 ,C4- cu destinatia Rezervor Sprinklere in regim de înălțime P anul construirii 2024 ,C5- cu destinatia de Camera Pompe in regim de înălțime P anul construirii 2024 ,C6- cu destinatia Rezervor Hidranti in regim de înălțime P anul construirii 2024 ,C7- cu destinatia Post Control in regim de înălțime P anul construirii 2024 ,C8- cu destinatia Post Transformare in regim de înălțime P anul construirii 2024 ,C9- cu destinatia Bazin Retentie ape Pluviale in regim de înălțime P anul construirii 2024 ,	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
B20	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10
	1) CTPARK IOTA SRL, CIF:40166895	
126266 / 20/09/2024		
Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 816, din 29/05/2024 emis de Primaria Oradea;		
B21	Se noteaza Autorizatie de construire nr. 816 din 29.05.2024 emis de Primaria Oradea pentru lucrari de construcii cu caracter provizoriu , amplasare mijloace semnalistica CTPARK IOTA S- liere volumetrice, casete luminoase si totem publicitar	A1 ~~A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10~~

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
121886 / 07/09/2021		
Act Notarial nr. ACT DE CONSTITUIRE A UNUI DR. DE SUPERF. AUT. SUB NR.1374, din 30/08/2021 emis de Geambasu Diana;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIEpe o durată de 25 de ani începând cu data de 30.08.2021	
	1) CTPARK IOTA SRL, CIF:40166895	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

epay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 179263 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

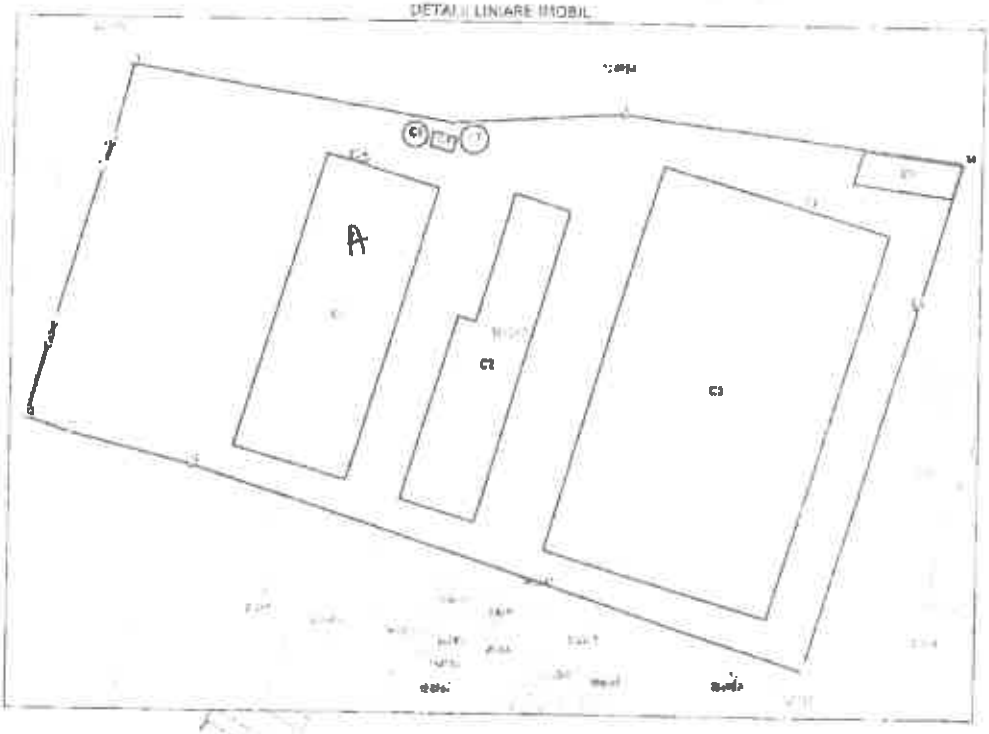
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
179263	143.889	Teren intravilan. Terenul este împrejmuit cu gard din plasa pe toate laturile.

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categoria folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	143.889	-	-	-	Lot 1

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	179263-C1	constructii industriale si edilitare	14.090	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:14090 mp; S. construita desfasurata:15779 mp; Hala A - CARGO. Regim inaltime P+Mz. Anul construirii 2022. Nu are Bft. Are certificat de performanta energetica. Sc=14090mp, Scd=15779mp.
A1.2	179263-C2	constructii industriale si edilitare	9.053	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:9053 mp; S. construita desfasurata:10361 mp; Hala B. Regim inaltime P+Mz. Anul construirii 2024. Sc=9053mp, Scd=10361 mp.
A1.3	179263-C3	constructii industriale si edilitare	36.824	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:36824 mp; S. construita desfasurata:39393 mp; Hala C. Regim inaltime P+Mz. Anul construirii 2024. Sc=36824mp, Scd=39393mp.

Carte Funciară Nr. 179263 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.4	179263-C4	constructii anexa	64	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp; S. construita desfasurata:64 mp; Post control. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=64mp.
A1.5	179263-C5	constructii industriale si edilitare	195	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:195 mp; S. construita desfasurata:195 mp; Rezervor sprinkler. Regim inaltime Parter. Anul construirii. 2024. Sc= Scd=195mp.
A1.6	179263-C6	constructii industriale si edilitare	137	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:137 mp; S. construita desfasurata:137 mp; Camera pompe. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=137mp.
A1.7	179263-C7	constructii industriale si edilitare	252	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:252 mp; S. construita desfasurata:252 mp; Rezervor hidranti. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=252mp.
A1.8	179263-C8	constructii anexa	15	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp; S. construita desfasurata:15 mp; Post control. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=15mp.
A1.9	179263-C9	constructii industriale si edilitare	19	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Post transformare. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=19mp.
A1.10	179263-C10	constructii industriale si edilitare	1.368	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1368 mp; S. construita desfasurata:1368 mp; Bazin retentie ape pluviale. Regim inaltime Parter. Anul construirii 2024. Sc=Scd=1368mp.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	109.754
2	3	201.641
3	4	52.086
4	5	15.949
5	6	3.152
6	7	101.092
7	8	7.341
8	9	6.946
9	10	46.815
10	11	28.85
11	12	79.387
12	13	403.752
13	14	336.179
14	1	213.765

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

Scara de lucru = 1:1.000

C1 A = 38.060.079,12

C2 B =

C3 C =

C4

C5

C6

C7

C8

C9

ANEXA nr. 5: Localizare