

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin licitație publică și a prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiului în suprafață utilă totală de 18,05 mp, cu destinația de activități comerciale și de prestări de servicii meșteșugărești, situat în Clădirea Centrală de zid din Piața Agroalimentară, str. Parcului, nr. 10, parcela SPP2, orașul Videle, jud. Teleorman și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.14538 din 25 .08.2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.14537 din 25 .08.2022 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle .
- Raportul de evaluare întocmit de S.C. ABSOLIT QUALITY SRL, expert evaluator independent .
- Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare întocmit de S.C. ABSOLIT QUALITY SRL din care rezultă o valoare a chiriei de 495, 32 lei/mp/lună.

ART.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică pe o perioadă de 5 ani a spațiului în suprafață utilă totală de 18,05 mp, cu destinația de comercializare produse alimentare și nealimentare, situat în Clădirea Centrală de zid din Piața Agroalimentară, str. Parcului, nr. 10, parcela SPP2, orașul Videle, jud. Teleorman cu prețul minim de pornire a licitației de 495, 32 lei/lună;

ART. 3. Se aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiului în suprafață utilă totală de 18,04 mp, cu destinația de activități comerciale și de prestări de servicii meșteșugărești, situat în Clădirea Centrală de zid din Piața Agroalimentară, str. Parcului, nr. 10, parcela SPP2, orașul Videle, jud. Teleorman

ART.4. Se aprobă desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2., după cum urmează:

Domnul Stoian Marius – presedinte
Doamna Mocanu Simona Ramona – membru
Doamna Seferovici Georgeta – membru
Doamna Sitoiu Valerica – membru
Un reprezentant ANAF

ART.5. Se aprobă desemnarea membrilor supleanți în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2., după cum urmează:

Domnul Nicolae Liviu – Marian
Domnul Neagoie Gheorghe
Doamna Draghici Nicoleta
Doamna Dumitru Maria

ART.6. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Arhitectului Șef și Direcția Economică Administrativă și Piață din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART. 7. Prin grija secretarului general al orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
CIUPĂGEANU ION

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 17 voturi "pentru", - voturi "impotriva", abțineri, din nr. de 17 consilieri în funcție, din care 17 prezenți.

VIDELE
Nr. 87 din 30.08.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Denumirea și descrierea obiectului închirierii: Obiectul prezentei licitații îl constituie închirierea unui imobil: Spațiu comercial în suprafață de 18,05 mp situat în Clădirea de Zid din Piața Agroalimentară, strada Parcului nr. 10, parcela SPP2;
- 1.2. Destinația obiectului închirierii: Spațiul are ca destinație desfășurarea de activități comerciale și/sau de prestări de servicii meșteșugărești;
- 1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar:
 - încurajarea și sprijinirea inițiativei private;
 - valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
 - punerea în valoare a unor imobile în prezent neutilizate, care se pot degrada în timp;
 - atragerea la bugetul Primăriei orașului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere;
 - crearea unor locuri noi de muncă;

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

- 2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate chiriașului;
- 2.2. Bunul închiriat va fi exploatat în mod direct și exclusiv de chiriaș asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;
- 2.3. Chiriașul este obligat să respecte destinația imobilului și să nu aducă acestuia modificări constructive fără acordul proprietarului și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.
- 2.4. Chiriașul nu poate subînchiria pe durata închirierii imobilul care face obiectul închirierii;
- 2.5. Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire la solicitarea chiriașului;
- 2.6. Prețul minim de pornire este de..... lei/lună;
- 2.7. Chiria obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local și va fi achitată lunar la Biroul I.T.L. din cadrul Primăriei orașului Videle.
- 2.8. Garanția de participare este obligatorie și reprezintă contravaloarea a două chirii, respectiv.....lei și va fi achitată numerar la casieria Primăriei orașului Videle.
- 2.9. Până la încheierea contractului, ofertantul câștigător, va suplimenta garanția de participare până la echivalentul a două chirii oferite.
- 2.10. Garanția constituie obligație de plată anticipată a chirie de către chiriaș (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 3.1. Documentele de calificare ce trebuie prezentate de fiecare ofertant persoana juridică, pentru a fi admis la licitație:
 - a) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;
 - b) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
 - c) Certificat Constatator din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activitatea corespunzătoare destinației spațiului supus închirierii;
 - d) certificat de înregistrare fiscală;
 - e) o fișă cu informații privind ofertantul (Formularul 2) și o declarație de participare (Formularul 1), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - f) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanța de plată);
 - g) acte doveditoare privind achitarea garanției de participare (chitanța de plată);
 - h) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. (Formularul 3)

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situații:

- a) interesele publice o cer;
- b) schimbarea destinației imobilului;
- c) nerespectarea clauzelor contractuale de către chiriaș;
- d) neplata chiriei două luni consecutive sau trei luni într-un an;
- e) neutilizarea de către chiriaș a spațiului comercial în conformitate cu destinația acestuia pe o perioadă ce depășește trei luni.

Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea imobilul ce face obiectul contractului de închiriere liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu proprietarul.

b) în cazul neeliberării imobilului se împuternicește proprietarul să îl elibereze în numele și pe cheltuiala chiriașului, sume care se vor recupera de la acesta.

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR,
BĂDĂNOIU NICOLAE**

II. FIȘA DE DATE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL: Orașul Videle, reprezentat prin Primar-Nicolae Bădănoiu, cod fiscal 6853155, telefon 0247453017, fax 0247453015, e-mail: primariavidele@yahoo.com

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

2.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Reguli privind oferta:

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Videle, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de corespondență, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1. și Declarația pe propria răspundere privind colectarea selectivă a deșeurilor (Formular 5).

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Formularul 4), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un exemplar original semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate respectiv 60 zile calendaristice.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți a Procesului-Verbal Etapa I întocmit în urma analizării ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(19) La nivelul Primăriei Orașului Videle se organizează o comisie de evaluare a ofertelor, componența acesteia fiind stabilită prin dispoziție a primarului.

2.3. Reguli privind participării la licitația publică:

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice)

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.4. Criterii de atribuire a contractului de închiriere:

- P1) capacitatea economico-financiară a ofertantului- ponderea acestui criteriu este de 30%;
- cifra de afaceri minimă pe anul 2021,

Punctajul se acordă astfel:

-cea mai mare cifră de afaceri30 pct;

- pentru o altă cifră de afaceri (Pn) punctajul se calculează după formula:

- $P1 = P_n \times 30 / P_{max}$.

-P2) cel mai mare nivel al chiriei- ponderea acestui criteriu este de 40%;

Punctajul se acordă astfel:

- cel mai mare preț-40 pct;

Pentru un alt preț al chiriei aferent (P_n), punctajul se calculează după formula:

$$-P_2 = P_n \times 40 / P_{\max}$$

-P3) protecția mediului înconjurător - colectarea selectivă (declarație pe propria răspundere că va colecta selectiv deșeurile și va deține recipienți omologați) - ponderea acestui criteriu este de 10%;

Punctajul se acordă astfel:

- există Declarație pe proprie răspundere (Formularul 5) - 10 puncte;

- nu există Declarație pe proprie răspundere (Formularul 5 - 0 puncte);

-P4) condiții specifice de natura bunului închiriat: ponderea acestui criteriu este de 20%

Sediul social:

Punctajul se acordă astfel:

- cu sediul social în orașul Videle-20 puncte;

- cu sediul social în alte localități din țară- 10 puncte;

*** Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.**

2.5. Determinarea ofertei câștigătoare:

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat mai sus.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1. În caz contrar, se organizează o nouă licitație cu respectarea procedurii.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-Verbal Etapa I în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea Procesului-Verbal Etapa I de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care prezintă în plicul exterior documentele de calificare obligatorii menționate în Caietul de Sarcini la punctul 3.1.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.

(16) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. În cadrul comunicării autoritatea contractantă informează ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și informează ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(17) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(18) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se va relua publicarea anunțului.

(19) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima licitație.

(20) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

3.1. Procedura de închiriere: licitație publică

3.2. Anunțul publicitar a fost publicat în ziarul local, cotidianul național, în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a precum și pe site-ul instituției: www.primariavidele.ro

3.3. Adresa de unde se ridică documentația de atribuire: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2, compartiment A.D.P.P.

3.4. Costul documentației de atribuire: 50,00 lei, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei;

3.5. Data limită până când se poate obține documentația de atribuire:, ora

3.6. Adresa unde se depun ofertele: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2;

3.7. Termenul limită de depunere a ofertelor:, ora

3.8. Prețul minim de pornire al licitației este de lei/lună;

3.9. Data deschiderii ofertelor:, ora

3.10. Garanția de participare la licitație lei, reprezintă contravaloarea a două chirii, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei, suma constituie obligație de plată anticipată (chirie) pentru ofertantul câștigător iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului.

Garanția de participare la licitație va fi reținută de către organizatorul licitației în următoarele situații:

-dacă un ofertant își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia înainte de încheierea Raportului procedurii de licitație de către comisia de evaluare

-dacă ofertantul declarat câștigător refuză semnarea contractului de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Teleorman.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel București.

5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

- (2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
- (3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
- (4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR
BĂDĂNOIU NICOLAE**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

■ Părțile contractante:

1. **ORAȘUL VIDELE**, persoană juridică de drept public, cu sediul în orașul Videle, str. Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, cod fiscal 6853155, reprezentat prin BĂDĂNOIU NICOLAE- PRIMARUL ORAȘULUI VIDELE, în calitate de *PROPRIETAR*,

și

2. _____, persoană juridică, **Certificat de Înregistrare Fiscală**, CUI ..., cu sediul social în....., str., nr. _____, bl., sc., et..... ap., jud. Teleorman, având contul deschis la _____, reprezentată legal prin, având funcția de administrator, în calitate de *CHIRIAȘ*.

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Art. 1. Obiectul contractului de închiriere este spațiul (bunul imobil) comercial din Clădirea Centrală de Zid din Piața Agroalimentară, str. Parcului, nr. 10, parcela SPP2, în suprafață totală de 18,05 m², atribuit conform Raportului procedurii de licitație, atribuit conform Raportului procedurii de licitație nr. _____, pentru

COMERCIALIZARE DE PRODUSE ALIMENTARE ȘI NEALIMENTARE

Art. 2. Predarea-primirea obiectului contractului de închiriere se va efectua pe bază de proces-verbal în prezența chiriașului de reprezentantul Primăriei orașului Videle care va constitui anexa la prezentul contract de închiriere.

Art. 3.- (1) Termenul închirierii este de 5 ani cu începere de la data de până la data de

(2) Înainte de expirarea perioadei de închiriere în baza solicitării chiriaşului (locatorului) şi numai dacă acesta şi-a îndeplinit la termen toate obligaţiile contractuale poate fi prelungit contractul de închiriere.

Art. 4. Preţul închirierii este delei pe lună .

Art. 5. - (1) Cuantumul chiriei va fi indexat anual cu rata inflaţiei (comunicată de Institutul Naţional de Statistică) aplicată la preţul calculat în anul precedent.

(2) Plata chiriei se face până la data de 15 a lunii următoare pentru luna precedentă..

(3) Pentru întârzieri la plata ratelor lunare se percep penalităţi de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere.

(4) Dacă plata ratelor lunare nu se efectuează pe o perioadă de 2(doua) luni consecutiv sau 3(trei) luni într-un an, proprietarul îşi rezervă dreptul de a rezilia contractul.

(5) Este interzisă funcţionarea după rezilierea (anularea) contractului de închiriere şi atrage toate consecinţele prevăzute de lege.

Art. 6. Plata chiriei se face direct la casieria Primăriei oraşului Videle – numerar.

Art. 7. Proprietarul se obligă:

a) să predea spaţiul închiriat;

b) să garanteze chiriaşului folosinţa netulburată pe durata contractului.

Art. 8. Chiriaşul se obligă:

a) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii curente ce i se cuvin atât pentru spaţiul închiriat;

b) să platească în termen chiria stabilită;

c) să respecte obiectul de activitate pentru care s-a închiriat spaţiul, destinaţia spaţiului;

d) să respecte dispoziţiile Ordonanţei nr. 21/2002 privind ordinea şi curăţenia în spaţiul închiriat;

e) să nu aducă modificări constructive spaţiului închiriat fără acordul proprietarului şi fără avizele şi autorizaţiile prevăzute de lege;

f) să exploateze bunul închiriat în mod direct şi exclusiv asigurându-se exploatarea în regim de continuitate şi permanenţă;

g) să nu subînchirieze sau să ceseze bunul imobil (spaţiu) închiriat;

h) la expirarea contractului să restituie bunul închiriat, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investiţiile realizate, cel puţin în condiţiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

i) să asigure toate măsurile privind respectarea tuturor normelor prevăzute de legislaţia în vigoare privind: prevenirea şi stingerea incendiilor, igiena sanitară a spaţiilor şi a produselor, igiena sanitar-veterinară, protecţia muncii, protecţia mediului, regimul deşeurilor;

j) să achite cheltuielile către serviciile de utilităţi publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate) pentru spaţiul închiriat

Art. 9. La expirarea contractului de închiriere precum şi în cazul denunţării anticipate a acestuia, lucrările de investiţii precum şi dotările ce nu pot fi ridicate fără a afecta funcţionalitatea spaţiului (uşi, ferestre, pereţi despărţitori, placaje pereţi, instalaţii electrice şi sanitare, etc.) rămân în proprietatea Oraşului Videle fără a pretinde despăgubiri.

Art.10. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri.

Art. 11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale sunt de competenţa organelor în drept.

Art. 12. La data expirării contractului, proprietarul îşi rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

Art. 13. Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situaţii:

a) interesele publice o cer;

b) schimbarea destinaţiei imobilului;

c) nerespectarea clauzelor contractuale de către chiriaş;

d) neplata chiriei două luni consecutiv sau trei luni într-un an;

e) Neutilizarea de către chiriaş a spaţiului comercial în conformitate cu destinaţia acestuia pe o perioadă ce depăşeşte trei luni .

Art. 14. Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

Art. 15. ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea spațiul ce face obiectul contractului de închiriere liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu proprietarul.

b) în cazul neeliberării spațiului se împuternicește proprietarul să îl elibereze în numele și pe cheltuiala chiriașului, sume care se vor recupera de la acesta.

Art. 16. Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având aceeași putere juridică și nu poate fi modificat decât prin act adițional încheiat în formă autentică.

PROPRIETAR,
Orașul Videle
Reprezentat prin
PRIMAR,
Bădănoiu Nicolae

CHIRIAȘ,

SECRETAR,
Ivan Corina-Nicoleta

DIRECTOR EXECUTIV,
Radu Virgil

CONSILIER JURIDIC,
Tudorache Bogdan-Ștefan

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ
Ivașcu Daniela

ÎNTOCMIT,

IV. FORMULARE

OFERTANTUL

*(denumirea/numele)***DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

pentru închirierea imobilului: spațiu comercial, în suprafață utilă totală de 18,05 mp, ce are ca destinație desfășurarea de activități comerciale și de prestări servicii Clădirea Centrală de Zid din Piața Agroalimentară Videle ,str. Parcului, nr. 10, parcela SPP2.

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă organizată în data de _____, ora _____, în vederea închirierii imobilului spațiu comercial, în suprafață utilă totală de 18,05 mp, ce are ca destinație desfășurarea de activități comerciale și de prestări servicii Clădirea Centrală de Zid din Piața Agroalimentară Videle ,str. Parcului, nr. 10, parcela SPP2.

Am luat cunoștință despre condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încheierea sau încetarea contractului de închiriere, condițiile respingerii ofertei și despre condițiile de pierdere a garanției de participare prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTANTUL

*(denumirea/numele)***INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
Fax:
E-mail:
5. Certificatul de inregistrare _____
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____
(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piață a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

CIFRA DE AFACERI ANUALĂ			
Nr. Crt.	Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii euro)
1			
2			
3			
4	Media anuală		

Ofertant,

(semnătură autorizată)

OFERTA

Formularul 4

Pentru închirierea imobilul spațiu comercial, în suprafață utilă totală de 18,05 mp, ce are ca destinație desfășurarea de activități comerciale și de prestări servicii Clădirea Centrală de Zid din Piața Agroalimentară Videle ,str. Parcului, nr. 10, parcela SPP2. .

Prețul închirierii oferit.....lei/lună.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului oferit al închirierii, sunt de acord cu anularea închirierii, urmând să suport consecințele ce derivă din aceasta în condițiile contractului de închiriere.
Valabilitatea ofertei financiare inițiale dar și a ofertei din ședința publică este de 60 zile.

OFERTANT
Semnatura

Formularul 3

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE JURIDICE**

Subscrisa _____, reprezentantă prin _____, în calitate de administrator, cu sediul social în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, declar pe propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul....., reprezentant al....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să colectez selectiv deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților comerciale desfășurate în cadrul imobilului închiriat și să închei contract de salubritate pentru colectarea deșeurilor, cu operatorul acestui serviciu de pe raza orașului Videle.

Data

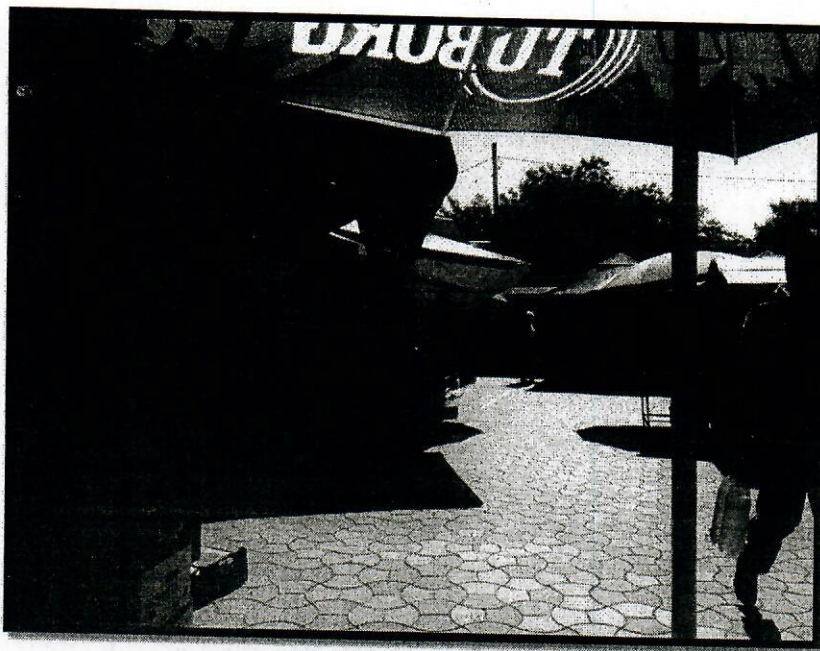
Ofertant,
(semnătură autorizată)
Nume, semnătură și ștampilă

PRESEDINTE DE SEDIN
CIUPAGEANU ION



Nr. inregistrare la evaluator 173/18.08.2022

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMĂRIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE

Client:

**PRIMĂRIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL
VIDELE**

Proprietar:

**PRIMARIA ORASULUI
VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE,
JUDEȚUL TELEORMAN**

Adresa proprietate:

**ORASUL VIDELE, STRADA PARCULUI,
NUMARUL 10, PARCELA SPP2, JUDET
TELEORMAN**

Evaluator:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 18.08.2022

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE

	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY SRL	RO 32912846	4,8849	18.08.2022
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMĂRIA VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE			
CUI/CNP CLIENT	6853155			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	ORASUL VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE Domeniul Public			
Componenta/suprafete	CONSTRUCȚIE	SC=21,66 mp; SCD=21,66 mp; Su=18,05 mp.	SPATIU COMERCIAL IN SUPRAFATA UTILA DE 18,05 MP SITUAT IN CLADIREA DE ZID DIN PIATA AGROALIMENTARA	
Tip proprietate	SPATIU COMERCIAL IN SUPRAFATA UTILA DE 18,05 MP SITUAT IN CLADIREA DE ZID DIN PIATA AGROALIMENTARA		Tip imobil	Comercial
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	PARCULUI	Numar	10
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	Extrasul de Carte funciara nu a fost pus la dispozitia evaluatorului.			
Numar cadastral	-			
Tip act de proprietate	Anexa nr. 5 publicata in M. Of. Nr. 620 bis din 22.08.2002			
Numarul actului de proprietate	620 Bis	Data incheierii	22.08.2002	
Localizare	Urban			
Zona localitate	Central			
Tip zona	Mixt			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	O deschidere			

Aprobari teren	Fara aprobari		Data document	
Grad echipare utilitati	Complet			
Intabulare Constructie	-			
Valoarea de Piata proprietate evaluată	29.719	LEI	6.084	EUR
Intocmit:				
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY SRL			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	U	
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	A	
Semnatura si stampila societate de evaluare:			U	

Calculul chiriei imobilului supus evaluării:

Modalitate de determinare: „Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

o **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:
“*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în maxim 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente*”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chiriea asemănătoare în loc. **VIDELE**, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcțiilor (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 5 ani (durata comunicata de beneficiar pentru recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul închirierii.

• Valoarea chiriei:

Valoare de piață proprietate (euro)	Valoare de piață proprietate (lei)	Perioada de recuperare (ani)	Valoarea chirie pe an (euro)	Valoarea chirie pe an (lei)	Valoarea chirie pe lună (euro)	Valoarea chirie pe lună (lei)	Valoarea chirie pe zi (lei)
6.084 €	29.719 lei	5	1.216,80 €	5.943,80 lei	101,40 €	495,32 lei	5,62 €

• Valoarea nu contine TVA

Curs euro la data de 18.08.2022: 1 euro = 4,8849 lei

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculata avand in vedere o perioada de recuperare de 5 ani a valorii constructiei.

Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea comercială- SPATIU COMERCIAL IN SUPRAFATA UTILA DE 18,05 MP SITUAT IN CLADIREA DE ZID DIN PIATA AGROALIMENTARA, situată în ORASUL VIDELE, STRADA PARCULUI, NUMARUL 10, PARCELA SPP2, JUDET TELEORMAN.

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea clientului în vederea închirierii.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de 18.08.2022 data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 18.08.2022

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

Inspecția a fost realizată de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 18.08.2022

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării: 1EUR=4,8849 LEI

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE/CONSILIUL LOCAL ORASUL VIDELE.

Tipul valorii estimate - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții, am apelat la informații despre cotații de proprietăți cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

¹ Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat

Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea comercială- SPATIU COMERCIAL IN SUPRAFATA UTILA DE 18,05 MP SITUAT IN CLADIREA DE ZID DIN PIATA AGROALIMENTARA, situată în ORASUL VIDELE, STRADA PARCULUI, NUMARUL 10, PARCELA SPP2, JUDET TELEORMAN

- aparținând ORASULUI VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE-domeniul public.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public.

Utilizare existentă la data evaluării: teren construit, utilizat.

Diferențe identificare între situația existentă și documente : Nu

Situația juridică

- Imobilul este proprietatea ORASULUI VIDELE domeniul public în baza Anexa nr. 5 publicată în M. Of. Nr. 620 bis din 22.08.2002

Istoricul și utilizare

Construcții comerciale.

No Info

Fisa tehnica Spatiu comercial

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	<ul style="list-style-type: none">○ 1957 potrivit Anexa nr. 5 publicata in M. Of. Nr. 620 bis din 22.08.2002;○ Constructia a fost reabilitata si modernizata in anul 1995, astfel incat anul PIF a devenit 1995.
3. ARII	<ul style="list-style-type: none">○ Ac = 21,66 mp estimata de evaluator prin aplicarea formulei de echivalenta recunoscuta in literatura de specialitate in functie de tipul constructiv Au*1.2;○ Ad = 21,66 mp estimata de evaluator prin aplicarea formulei de echivalenta recunoscuta in literatura de specialitate in functie de tipul constructiv Au*1.2;○ Au = 18,05 mp potrivit documentelor puse la dispozitie de proprietar (schitei).
4. REGIM INALTIME	<ul style="list-style-type: none">○ Parter
5. DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	<ul style="list-style-type: none">○ Structura de rezistenta : beton armat si caramida○ Anvelopa : inchideri din caramida, tamplarie exterioara din profile pvc cu geam termoizolant, usa de acces principala pvc;○ Acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla;
6. GRAD FINALIZARE	<ul style="list-style-type: none">○ Realizate 100%
7. FINISAJE	<ul style="list-style-type: none">○ Exterioare: tencuieli si zugraveli;○ Interioare: Pardoseli: ciment mozaicat; Tencuieli si zugraveli: da; Tamplarie interioara: pvc;
8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)	<ul style="list-style-type: none">○ Electrice: da;○ Sanitare: nu;○ Termice: nu;○ Ventilatie: nu;○ Comunicatii: nu;
9. STARE TEHNICA	<ul style="list-style-type: none">○ Mod de intretinere: Bun;○ Elemente deteriorate: nu;

Situatia juridica

Imobilul se află în proprietatea Orasului VIDELE CIF 6853155 domeniul public.

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia PRIMARIA ORASULUI VIDELE/CONSILIUL LOCAL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN Domeniul Public.

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. ____, Data
1.	Anexa nr. 5 publicata in M. Of. Nr. 620 bis din 22.08.2002, Schita constructie;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona centrala a orasului Videle, strada Parcului, nr. 10.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Central

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: centrala.

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți.

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa/închiria.

Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării

Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: Orasul Videle, strada Parcului, numarul 10, judetul Teleorman, Piata Agroalimentara, cod poștal 145300;

Proprietatea evaluata Cladire aflata in patrimoniul UAT VIDELE, SPATIU COMERCIAL IN SUPRAFATA UTILA DE 18,05 MP SITUAT IN CLADIREA DE ZID DIN PIATA AGROALIMENTARA, STRADA PARCULUI, NR. 10, PARCELA SPP2, ORASUL VIDELE, JUDET TELEORMAN- DOMENIUL PUBLIC.

Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de zona centrala si mediana a localității Videle.

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre zona centrala a localitatii Videle, judetul Teleorman precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localități asemănătoare ca dezvoltare din jud. Teleorman.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie.

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

Cererea este preponderent orientată către închiriere, este relativ stabilă și acoperită de oferta existentă.

Cererea pentru achizitii este foarte redusa.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu modificarea cererii, fiind astfel influentata de fluctuatia cererii pe piata. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Pentru proprietatile de tip comercial din zona analizata cererea se manifesta in special din partea urmatoarelor entitati:

- Societati comerciale pentru spatii de vanzare
- Reprezentante ale unor firme nationale si internationale
- Investitori pe piata imobiliara

Cererea pentru inchirierea de proprietati de tip comercial se manifesta din partea celor care nu doresc sa imobilizeze fonduri pentru cumpararea de spatii. Astfel, pe piata locala se observa un trend general catre inchirierea sau construirea de proprietati de acest tip in detrimentul achizitionarii de astfel de imobile. Putem afirma chiar ca tranzactionarea de imobile comerciale si administrative se realizeaza destul de rar, neexistand o piata foarte bine definita pentru acestea.

O alta directie de comportament o au societatile comerciale sau institutiile ce doresc sa cumpere sau sa inchirieze spatii in vederea desfasurarii de activitati economice si administrative, care prefera spatii cu finisaje superioare unde nu trebuie sa mai realizeze lucrari de investitii pentru adecvarea spatiului la obiectul de activitate dorit (firme din domeniul distributie-pharma, firme de utilaje si echipamente- productie si/sau vanzare, etc).

Cererea provenita din partea investitorilor imobiliari se orienteaza de obicei catre achizitionarea de imobile mixte, de obicei la preturi cat mai mici, pentru ca apoi sa le utilizeze pentru inchirierea acestora si obtinerea de venituri din aceasta activitate.

Analiza ofertei competitive

Oferta de proprietati comerciale este polarizata, in continuare, pe cateva directii generale, anume constructiile „vechi” (construite in general inainte de 1990) si cele „noi” (construite dupa aceasta data).

Criteriile de mai sus sunt reflectate si la nivel de sub-piata geografica, si anume, locatiile cu caracter mixt pot, la randul lor, prezenta segmentarea de mai sus in cazul in care acestea nu au cunoscut o dezvoltare unilaterala. De exemplu, in zonele cu o structura rezidentiala mixta (blocuri cu spatii comerciale la parter de bloc, case/ vile cu spatiu comercial sau spatiu comercial individual), directiile generale de mai sus vor putea fi urmarite pentru segmentarea ofertei.

Situatia generala a segmentului de spatii comerciale, administrative, industriale s-a imbunatatit semnificativ in ultimii ani fiind evidente cresterile inregistrate de activitatea de dezvoltare si inchiriere, tendinta de scadere a ratei de neocupare si a ratelor de capitalizare. Cresterea ponderii pre-inchirierilor reprezinta un semnal pozitiv pentru dezvoltatori si investitori, aratand increderea pe care diferiti jucatori o au fata de economia locala si perspectivele pietei imobiliare locale. Continuarea proiectelor de dezvoltare imobiliara este dovada asteptarilor optimiste in ceea ce priveste evolutia viitoare a indicatorilor de piata.

Tranzactiile de relocare sunt dominante in piata, chiriarii incercand sa isi imbunatateasca situatia locativa atat din punct de vedere al calitatii si costurilor de ocupare. Totusi, structura tranzactiilor de inchiriere nu mai este aproape in exclusivitate dominata de relocari, ponderea celorlalte tipuri de inchirieri (cereri noi, extinderi de spatii) devenind mai mare comparativ cu anii anteriori.

Majoritatea chiriailor a optat pentru mentinerea sau extinderea suprafetelor ocupate, contrastand puternic cu anul anterior in care suprafetele ocupate de chiriasi au inregistrat diminuari evidente.

Oferta de vânzare este redusă, proprietarii păstrând în patrimoniul spațiile deținute în vederea obținerii de venituri din închiriere. Puținele tranzacții efectuate au avut ca motivație considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanțatori i-a forțat să diminueze pierderile prin vânzarea la prețuri de cele mai multe ori sub piață.

Oferta de închiriere este ușor mai consistentă, însă nu neapărat pe zonele comerciale “bune”, acestea fiind deja majoritar ocupate și în general fără mari schimbări de chiriași.

Nu există, însă, o piață activă, iar oferta de vânzare provine, în special, de la cei care sunt forțați să vândă, prețurile nefiind obligatoriu de piață, ci conținând elemente non-piață.

Oferta de proprietati comerciale pentru vanzare in zona centrala poate fi segmentata in doua moduri:

-in functie de vechimea constructiilor exista oferta din partea intreprinderilor ce detin spatii construite inainte de 1990 care necesita reconversie , doar pentru cele pozitionate la arterele importante ale orasului, in frontul 1

proprii -proprietati nou construite, reduse ca numar deoarece sunt exploatate de catre proprietari in desfasurarea activitatii

Ofertantii se impart in patru categorii:

- persoane fizice sau societati comerciale private ;
- societati comerciale cu capital majoritar de stat si regii autonome;
- Societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit ;
- Promotori imobiliari

Zona studiata – zona centrala a orasului – se caracterizeaza in special prin spatii vechi. Proprietatile sunt situate la drumurile de acces din/in oras .

În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă .

In analiza de piata realizata asupra spatiilor comerciale oferite spre inchiriere in Orasul Videle, cat si in zonele similare ale judetului Teleorman, se poate observa ca spatiile comerciale se inchiriaza cu valori cuprinse intre 3,71 euro/mp si 7,76 euro/mp si o medie de 6,48 euro/mp in functie de localizare, dotari, finisaje, anul PIF, vitrina, suprafata, etc. Eliminand extremele intervalului mai sus mentionat, proprietatile comparabile oferite spre inchiriere cu valori cuprinse intre 5-7 euro sunt similare cu subiectul din punct de vedere al suprafetei inchiriabile si a finisajelor.

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de amplasamente comerciale în zona centrală a Orașului Videle, în prezent, oferta este similară cererii.

Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare

Cea mai bună utilizare

Deși conceptul de cea mai bună utilizare se folosește în special în valoarea de piață, analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextul în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

□ Pornind de la considerațiile valorii proprietăților publice (ghidate de țintele sociale și politicile publice) cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public se referă la utilizarea lor naturală.

□ Datorită utilizării nelucrative a acestui segment de proprietăți acestea nu răspund la forțele de piață, astfel de utilizări nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună utilizare economică. Cea mai bună utilizare în cazul proprietăților publice poate fi exprimată prin prisma potențialului de acordare de beneficii publice (calitate a serviciilor);

□ În cazul construcției aparținând domeniului public al localității (ex. Terenuri libere, locuințe, cabinete medicale, alte proprietăți cu caracter economic), cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile.

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

Analiza CMBU pune accentul pe potențiale utilizări ale terenului „considerat a fi liber”.

Terenul este analizat în urma din următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);
- Cea mai bună utilizare a terenului construit;

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în zona centrală a localității Videle zonă mediu populată, cu acces “ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare comercială și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- o spațiu rezidențial
- o spațiu comercial
- o spațiu social cultural

Constatănd faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din

neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, medical sau socio-administrativ, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare.

Deoarece nu exista indicații din piața sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

Abordări în evaluare

Abordarea prin piață

Neaplicabilă, fără date relevante.

Abordarea prin venit

Neaplicabilă, fără date relevante.

„Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției.

Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:

o Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. VIDELE evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcției (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 5 ani (timp indicat de autoritatea contractantă pentru recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de pornire la licitație în cazul închirierii.

În cazul unei proprietăți pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă).

Estimarea costului de înlocuire net al construcției:

În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu).

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției iar valoarea unitară euro/mp a fost alocată pe spațiul ce face obiectul evaluării :

	(Gu)									
	TIP proprietate: (selectie din lista)	%	%	%	%	%	%	%	%	%
	Rezidential, comercial	40	65	17	65	25	40	18	40	54
7	Valoare ramasa dupa estimarea deprecierei fizice	$V_r = CIB \times (100 - Gu) / 100$ $V_{r1} = 6.084 \text{ EUR}$								
8	Corectii ale valorii proprietatii (dpdv neadecvare functionala):	Depreciere functionala: 0 % Valoare ramasa: 6.084 EUR								
9	Estimarea deprecierei externe (economice):	Deprecierea externa reprezinta cuantificarea pierderilor inregistrate ca urmare a utilitatii diminuate a unei cladiri datorita unei influente negative din mediul exterior: declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune, conditii locale ale pietei etc. Deprecierea externa identificata: METODA 1: Capitalizarea pierderii din venit atribuita influentei negative. Chiria medie a pietei pentru proprietati similare EUR/mp Chiria obtenabila proprietatea subiect EUR/mp Pierderea de chirie atribuita integral constructiilor (se considera ca pierderea atribuita terenului este reflectata in valoarea terenului) 0,00 EUR/mp Pierderea anuala bruta 0 EUR Gradul de neocupare al pietei EUR Pierderea anuala neta 0 EUR Rata de capitalizare adecvata pentru tipul de proprietate (prudential se considera ca deprecierea externa este permanenta) EUR METODA 2: Preluarea din piata prin compararea vanzarilor de proprietati similare care sunt influentate negativ cu cele care nu sunt (unde este posibil): Deprecierea externa preluata din piata: 0 EUR Deprecierea externa (economica) 0 EUR Depr. economica: 0,0% % CIN 6.084 EUR								
10	Estimarea valorii de piata (CIN)	$V_p = 6.084 \text{ EUR}$ 29.719 LEI Echivalent 281 EUR/mp								

RAPORT DE EVALUARE nr. 173

Beneficiar raport: UAT VIDELE Destinatari: UAT VIDELE
 Proprietate Evaluata: COMERCIALA
 TELEORMAN, VIDELE, Orasul Videle, judet Teleorman

Data evaluarii: 18.08.2022 / Curs la data evaluarii: 4,885 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Indice	Descriere	An	Clas	Tip	Suprafata	Cost de constructie	Cost net constructie	Cost de manopera	Cost de transport	Cost de utilitati	Cost de amenajari	Cost de mobilier	Cost de instalatii	Cost de echipament	Cost de proiectare	Cost de autorizatii	Cost de alte servicii	Cost total
1	MAGAZIN	1995	B	27	27	22	64.960	13.298	0	0	0	64.960	13.298	100,00				0
TOTAL CONSTRUCTII																		
- Valorie din tabel nu contin TVA																		
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.																		

FISA NR. 1 - MAGAZIN

Indice	Simbol	Descriere	Clas	Tip	Suprafata	Cost de constructie	Cost net constructie	Cost de manopera	Cost de transport	Cost de utilitati	Cost de amenajari	Cost de mobilier	Cost de instalatii	Cost de echipament	Cost de proiectare	Cost de autorizatii	Cost de alte servicii	Cost total
1	8STRMAGP	Structura cladire magazin parter fara subsol - pe cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie	2A	mp Ad	B	21,66	1.125,88	7 = 5 x 6	24.386,56	100,00	9 = 7 x 8 / 100	24.387	10 = 7 - 9	0	2	100		100
2	TERNECIRC	Terasa necirculabila		mp terasa n.	B	21,66	630,43		13.655,11	100,00		13.655	0	2	100			100
3	FINEMAGP	Finisaj interior cladire magazin parter fara subsol - zugraveli, gresie in magazin, mozaic in depozit, vitrine aluminiu cu geam termopan		mp Ad	B	21,66	898,57		19.463,03	100,00		19.463	0	2	100			100
4	INELMAGP	Instalatii electrice cladire magazin parter fara subsol		mp Ad	B	21,66	344,18		7.454,94	100,00		7.455	0	2	100			100
TOTAL FISA																		
64.960																		
64.960																		
0																		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
 - Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresii, structuri MTEk si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu
 - Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

• Valoarea chiriei:

Valoarea proprie	Perioada de inchiriere (ani)	Valoarea chirie pe an (euro)	Valoarea chirie pe luna (lei)	Valoarea chirie pe luna (euro)	Valoarea chirie pe luna/mp (euro)
6.084 €	5	1.216,80 €	5.943,80 lei	101,40 €	495,32 lei
Valoarea nu contine TVA					
Curs euro la data de 18.08.2022: 1 euro = 4,8849 lei					

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculata avand in vedere o perioadă de recuperare de 5 ani a valorii constructiei.

Valoarea chiriei este stabilită în euro și se va indexa cu rata inflației anuală.

Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acesteia, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) și scopul evaluării, în opinia evaluatorului asupra proprietății imobiliare descrise este:

Spațiu cu destinație SPATIU COMERCIAL IN SUPRAFATA UTILA DE 18,05 MP SITUAT IN CLADIREA DE ZID DIN PIATA AGROALIMENTARA, STRADA PARCULUI, NR. 10, PARCELA SPP2, ORASUL VIDELE, JUDET TELEORMAN- DOMENIUL PUBLIC.

6.084 €	29.719 lei	5	1.216,80 €	5.943,80 lei	101,40 €	495,32 lei	5,62 €	

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM
Legitimatie 14232

Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR autorizatie nr. 0622.
Tel. Contact: 0767.857.916

A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului

1. Declararea conformitatii evaluarii
2. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.
3. Ipoteze si ipoteze speciale

A.1. Declararea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului ;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului ;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre clientul a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre Evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2022 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat , nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EI, EPI, EBM

A.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

Tel. Contact:0767.857.916

A.3. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele² avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport; Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.

Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;

²Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.

- Clasa ENERGETICĂ Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- DEZVOLTARE Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- VECINĂTĂȚI IMEDIATE Nu am considerat o redevoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- SUBTRAVERSĂRI Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru garantarea împrumutului;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile finanțatorului.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.

- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. - Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.

- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.

-Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.

-Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de închiriere ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât prețul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.

-Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de închiriere/inchiriere spații comerciale;

-Analiza deciziei în închiriere ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de închiriere bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste prețul pieței sau sub nivelul pieței.

-Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, GEV 520, punctul 7, .. 'verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.'

-Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația închirierii. Prețul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

În general proprietarii solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

-Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de închiriere din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.

-Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

-Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

-Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

-Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

-Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

-Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

-Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipozeze speciale și particulare:

La solicitarea beneficiarului, terenul nu face obiectul evaluării.

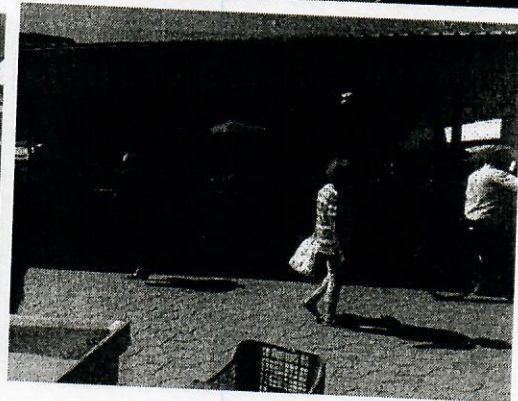
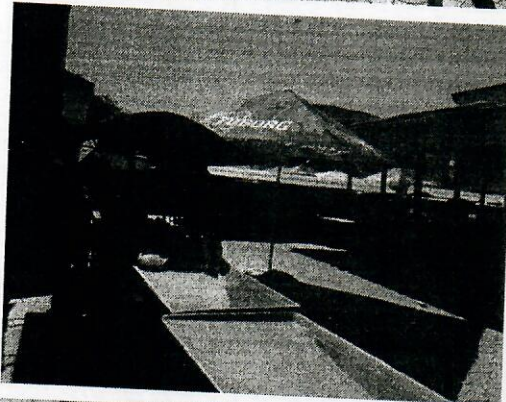
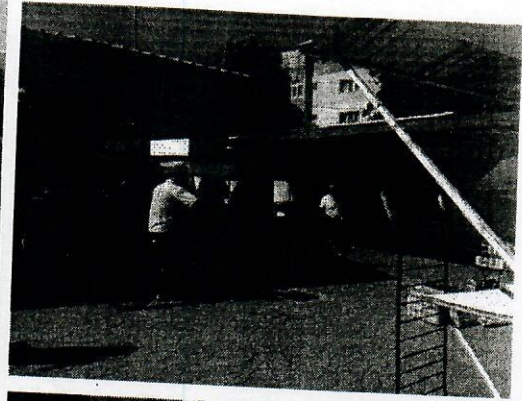
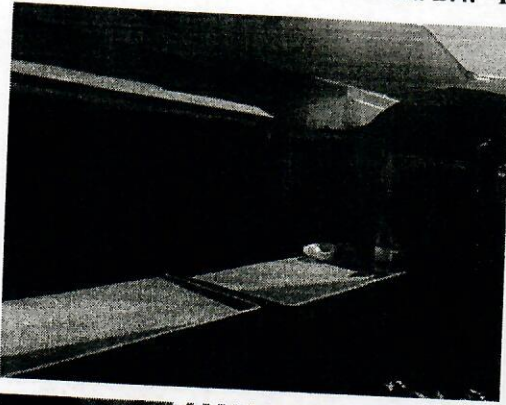
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

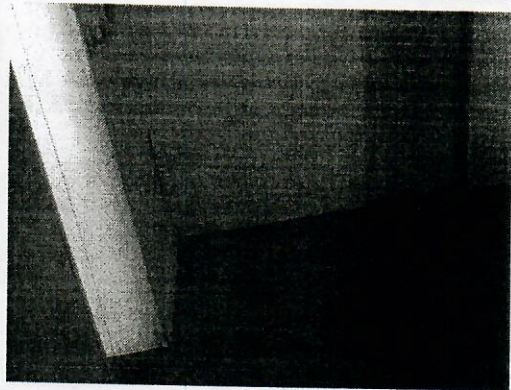
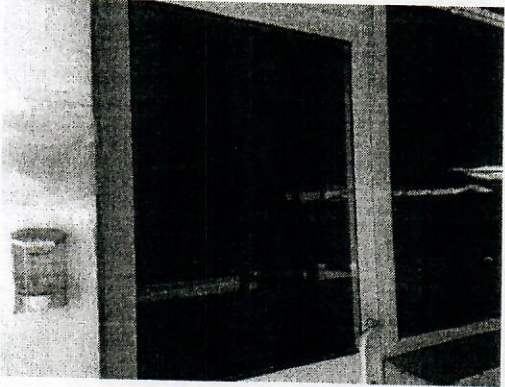
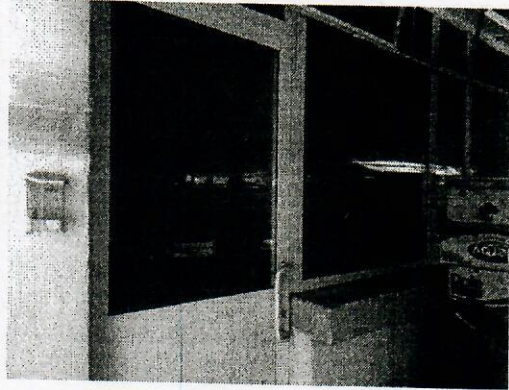
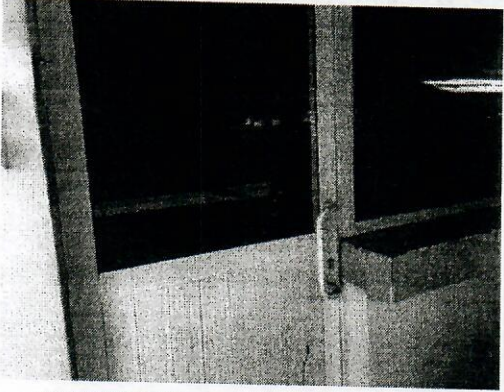
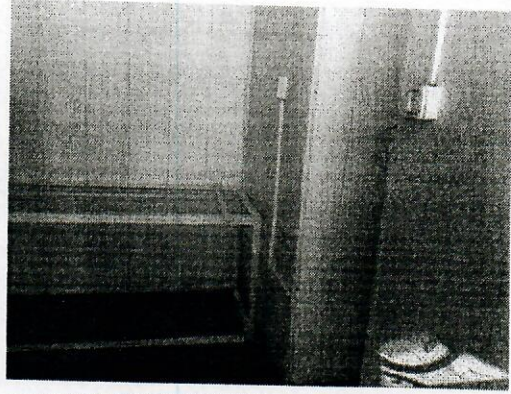
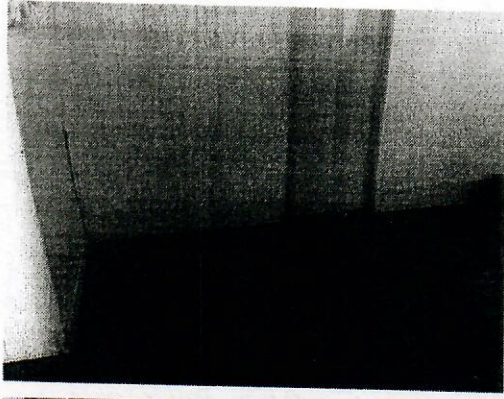
4. Documentar foto
5. Localizarea proprietatii.

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

6. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
7. Documentatia cadastrala.
8. Alte documente relevante

Anexa B.4. - Documentar foto





Localizare



Comparabile chirii

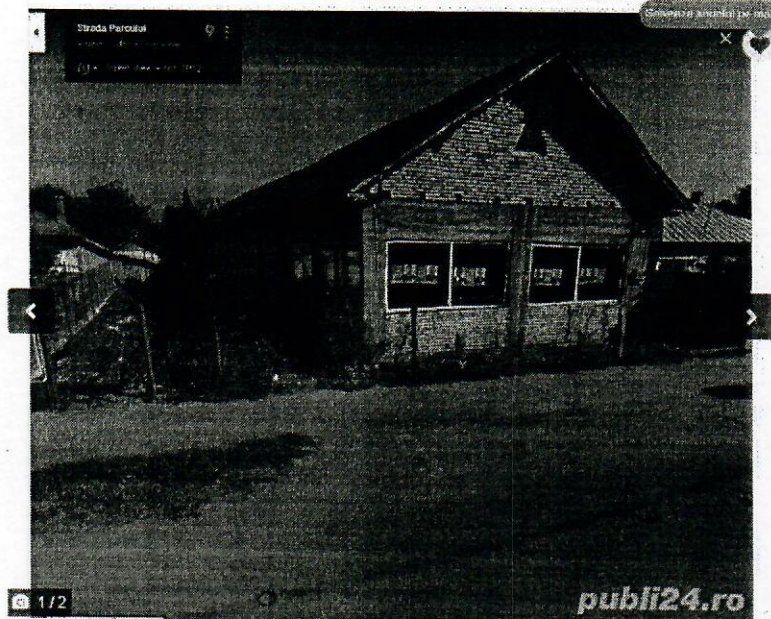
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/Spatiu-Comercial-Cladire-400mp-Teren-4000mp-Teleorman-pt-Supermarket/780860737c686252.html>

Spatiu comercial cladire 400mp + teren 4000mp teleorman pt supermarket

3 EUR

Teleorman, Videle Vezi pe harta

Publicat din 04.01.2022 02:55:53



1/2

publi24.ro



0735386531

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este viabilă?

Adauga telefon ?

Trenule

Fa oferta

Vizualizari: 90

Raportaza



Bit zone SRL

Vezi toate anunurile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



Concept Construct

Materiale de construcții Bals

Equipa noastră calificată vă poate ajuta cu proiectul dvs. de construcții.

Specificatii

Suprafata utila	390,0 m ²	Suprafata terenului	4000,0 m ²
Suprafata construita	400,0 m ²	Numar camere	1
Anul constructiei	2012	Stadiul constructiei	Rosu
Incalzire	altele	Numar niveluri	1
Locuri parcare	50		

Descriere

Spatiul este situat la distanta de 70km de Bucuresti si la 50km de Alexandria, se afla la distanta de 250m fata de Piata Videle, 200m de centrul Comercial Videle Lipsoani, inclusiv Sucursala BCR, vis a vis de Liceul Teoretic Videle. Pretabil supermarket are o cladire 391mp suprafata construita din total 4000mp teren pentru desfasurarea activitatii de depozitare, parcare si aprovizionare, sunt dispus sa amenajez tot ce ar trebui pentru o buna functionalitate a cladirii si a terenului. Spatiul are intrare prin spate, dinspre calea ferata, pentru aprovizionarea supermarketului cu camionul sau chiar si cu trenul - Terenul se poate extinde la aprox 7000mp, numar etaj: 1, numar camere: 1, numar loc de parcare: 50, suprafata utila: 390, suprafata totala: 4000, suprafata construita: 400, anul constructiei: 2012

Utilitati:


Utilitati Generale: Apa, Canalizare, Gaz, Curent

Vezi detaliu pe www.romimo.ro

0735386531

Pret chirie 3 euro/mp



 **Logic Imobiliare Alexandria**
Agentie
0769 698 981

Numele tau*

Email*

+40 | Numarul tau de telefon*


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

120 / 2000


Administratorul acestor date este S.C. QLX Online Services S.R.L. | [Storia](#) | [mai mult](#)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

 Salveaza la Favorite


Spatiu Comercial de Inchiriat

 teleorman/alexandria/strada-dunarii Teleorman (judet), Strada Dunarii, Teleorman (judet), Alexandria, Teleorman (judet)

300 €

8 €/m²











Spatiu Comercial de Inchiriat

 teleorman/alexandria/strada-dunarii Teleorman (judet), Strada Dunarii, Teleorman (judet), Alexandria, Teleorman (judet)

300 €

8 €/m²

Prezentare generala

 Suprafata utila	36 m ²	 Suprafata construita	36 m ²
 Tip proprietate	showroom	 Suprafata teren (m ²)	cere informatii
 Stare	utilizat	 Tip vanzator	agentie
 Numar locuri de parcare	cere informatii	 Anul constructiei	cere informatii
 Vizionare la distanta	cere informatii	 Orientare	cere informatii

Descriere anunt

De inchiriat spatiu comercial (garsoniera), zona Patria, Parter, decomandata, suprafata 36 mp.

-este central, langa parc, piata, banci, scoala, liceu, farmacia, supermarket, etc.

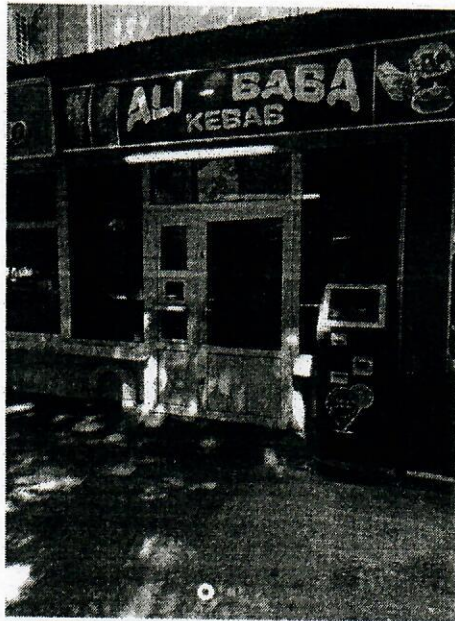
Carte funciara.

LOGIC IMOBILIARE ALEXANDRIA, STRADA NEGRU VODA, NR. 99 A.

TELEFON : 0721 399 692 / 0769 698 981

Pret inchiriere 8,33 euro/mp

Negociere 10%



PRIVAT ⓘ



Cristiana

Pe OLX din aprilie 2020
Activ ieri la 21:12

☎ 073 753 3069

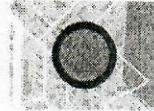
Trimitte mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Turnu Magurele,
Teleorman



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.
În cazul în care cumpărați acest produs, țineți
Arată mai multe ▾

Postat 22 august 2022



Inchiriez Spatiu Centru Bl Independentei

250 €

🌱 (P) Invata sa investesti cu eToro!



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

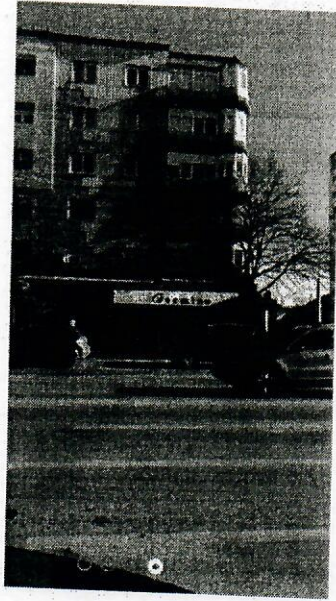
Suprafata utila: 29 m²

DESCRIERE

Închiriez spațiu centru Turnu Măgurele, 29 Mp, grup sanitar. Este situat pe BL Independentei. Se percepe o luna chirie + garanție

Pret inchiriere 8,62 euro/mp

Negociere 10%



PRIVAT ⓘ



pretty alexia
Pe OLX din Iunie 2021
Activ azi la 06:37

☎ 073 813 2583

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Alexandria,
Teleorman



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.
În cazul în care cumpărați acest produs, țineți
Arată mai multe ▾

Postat 11 august 2022

Spatiu comercial Alexandria

999 €

🌟 (P) Învata sa investesti cu eToro!

🔖 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 107 m²

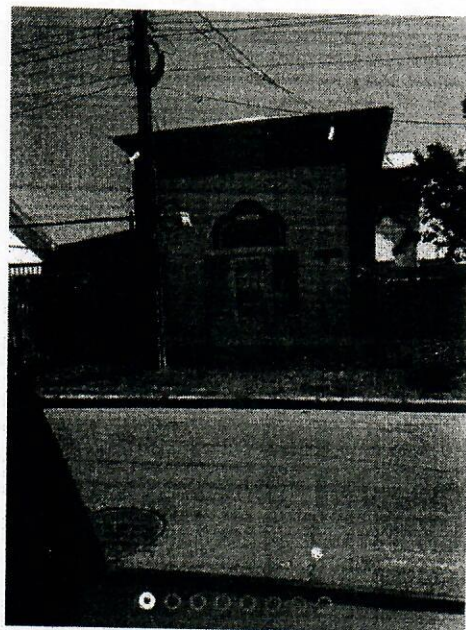
DESCRIERE

Spatiu comercial de inchiriat in Alexandria, situat pe strada Bucuresti (intersecție cu Cuza Voda) suprafata totala 107 mp. pretul include TVA

Pret inchiriere 7,85 euro/mp

Negociere 10%





PRIVAT ⓘ



Bogdan

Pe OLX din septembrie 2018
Activ azi la 10:27

☎ 0751 025 373

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Rosiori de Vede,
Teleorman



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.
În cazul în care nimeni acest profil, leziile
Arată mai multe ▾

Postat 08 august 2022

Spatiu comercial

650 €

🌟 (P) Invata sa investesti cu eToro!



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 100 m²

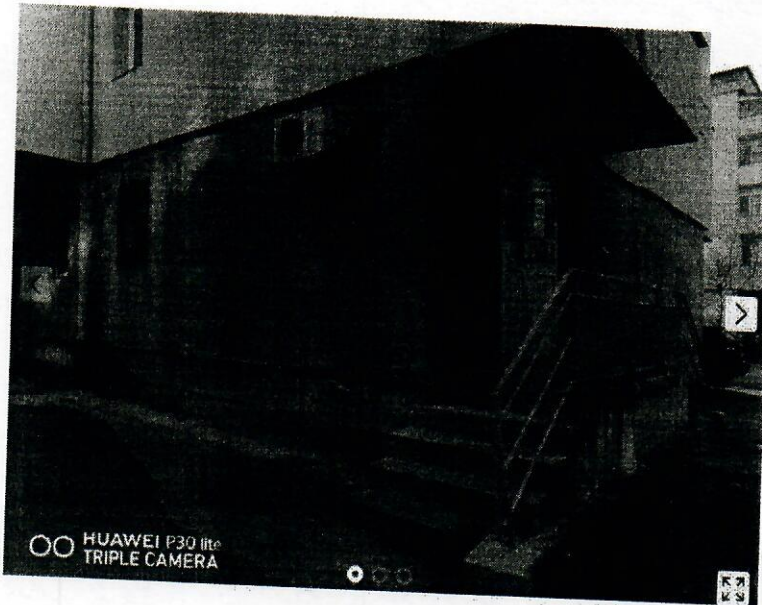
DESCRIERE

Central, 100mp ,utilitati,curte 200mp,ideal orice afacere : magazin universal,cabinet medical, stomatologic,veterinar,salon infrumusetare, magazin piese auto,casa de locuit ...

Pret inchiriere 6,50 euro/mp

Negociere 5%





PRIVAT ⓘ



Marius
Pe OLX din Iulie 2019
Activ azi la 08:36

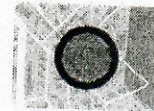
☎ 072 331 3967

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Rosiori de Vede,
Teleorman



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat.
În cazul în care cumperi acest produs, te poți



Postat 22 august 2022

Inchiriez spatiu comercial central

250 € Prețul e negociabil

🌟 (P) Invata sa investesti cu eToro!

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

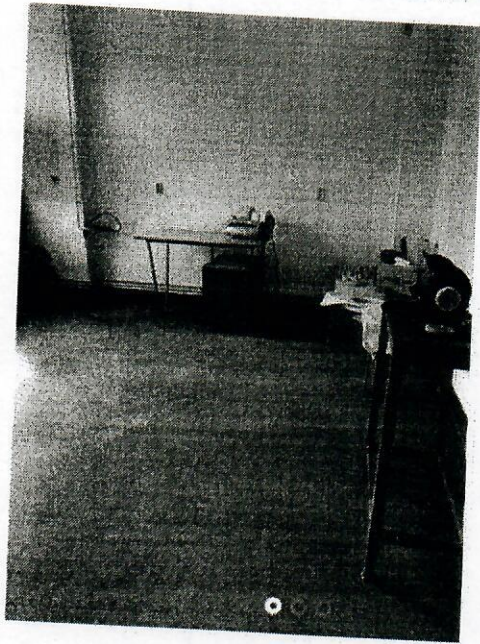
Suprafata utila: 40 m²

DESCRIERE

Se inchiriaza spatiu comercial ultracentral - Zona Ceas -

Spatiu are 40mp, este utilat si mobilat pentru birou. Curent trifazic, Aer conditionat, Incalzire.

Pret inchiriere 6,25 euro/mp
Negociere 5%



Postat 21 august 2022

Inchiriez Spatiu Comercial

5 €

(P) Invata sa investesti cu eToro!

PROMOVEAZA REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 184 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial in Rosiori de Vede, vis- a-vis de Primarie.

- suprafata : 184m2;
- 6 camere, 2 holuri si 2 bai;
- centrala termica pe gaz;
- spatiu luminos, cu suprafete vitrate mari.

Pret: 5 euro/ m2.

Pret inchiriere 5,00 euro/mp

Negociere 5%

PRIVAT



Doscan

Pe OLX din august 2022

Activ pe 21 august 2022



Intra in contul tau OLX sau creeaza un cont nou pentru a contacta acest vanzator

[Intra in cont / Cont nou](#)

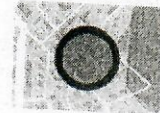
Suna vanzatorului

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALIZARE

Rosiori de Vede,
Teleorman



CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	2
Capitolul I – Prezentare Generala	
Obiectul evaluării	5
Scopul și utilizarea evaluării	5
Data evaluării	5
Moneda raportului	5
Beneficiarul și destinatarul raportului	5
Tipul valorii estimat - Definiția valorii	5
Baza de evaluare	6
Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat	
Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.	6
Situția juridică	6
Istoricul și utilizare	6
Fisa tehnică Spațiu comercial	6
Situatia juridica	7
Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)	7
Considerente generale	8
Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	8
Echilibrul pieței	8
Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare	
Cea mai buna utilizare	12
Abordari in evaluare	12
Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	13
A.1. Declararea conformității evaluării	17
A.2. Prezentarea evaluatorului	18
A.3. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative	18
Ipoteze generale	19
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	19
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	22
	22

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIUPĂCENIU Ion