



Direcția Economică
Birou Evidență Patrimoniu

Nr. 54900/24.05.2021

Aprob,
Primar
Soara Dragoș

CAIET DE SARCINI

Primăria Municipiului Slobozia, str. Episcopiei, nr. 1, Slobozia Ialomița, CUI 4365352 dorește achiziționarea de servicii de evaluare pentru bunurile imobile a Mun. Slobozia.

I. Obiectul Achiziției

Prezentul caiet de sarcini se aplică pentru selectarea operatorilor economici în vederea achiziționării serviciilor de evaluare pentru bunurile imobile de natura mijloacelor fixe a Mun. Slobozia.

Cerințele prezentului caiet de sarcini sunt obligatorii pentru toți participanții (numiți în continuare prestatori) și nu absolvă pe aceștia de responsabilitatea de a realiza și alte sarcini pe care le consideră necesare pentru asigurarea serviciilor.

II. Prețul serviciilor

2.1 Prețul serviciilor de evaluare

Nr. Crt.	Obiectiv	Prețul pe raport de evaluare lei fără TVA	Nr. Rapoarte	Total
1	Evaluare locuințe tip ANL	600	50	30.000
2	Evaluare alte imobile (terenuri și clădiri) situate în mun. Slobozia	600	20	12.000
3	Evaluarea bunurilor de natura mijloacelor fixe în vederea înregistrării în evidențele contabile	50	100	5.000
4	Total	-	170	47.000

2.2 Tariful include toate cheltuielile necesare pentru întocmirea raportului de evaluare (indemnizații, cheltuieli de deplasare, delegare etc.).

2.3 Valoarea contractului privind serviciile de evaluare nu va depăși suma de 47.000 lei fără TVA.

2.4 Plata serviciilor se face, pe obiectiv, după predarea raportului de evaluare și întocmirea

procesului verbal de recepție.

2.5 Prețul serviciilor se va plăti la predarea raportului de evaluare, cu ordin de plată, în contul prestatatorului, pe baza facturii întocmite în acest sens, în termen de 30 zile de la primirea acesteia.

2.6 În cazul în care în termen de 6 luni de la predare, intervine necesitatea refacerii raportului de evaluare, refacerea acestuia nu va implica nici un cost suplimentar, prestatatorul fiind obligat să efectueze refacerea lor.

2.7 În funcție de necesități, autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a modifica numărul de rapoarte menționate în tabelele de mai sus, fără modificarea numărului total de rapoarte.

III. Descrierea serviciilor

3.1 Prin nota de comandă se va înștiința concret fiecare bun ce urmează a fi evaluat, urmând ca evaluatorul desemnat câștigător să întocmească și să predea raportul de evaluare la termenul solicitat (maxim 3 zile lucrătoare).

3.2 Nota de comandă nu va cuprinde concomitent toate serviciile de evaluare solicitate de acest caiet de sarcini.

3.3 Referitor la serviciile descrise la Cap. II, pct. 2.1, poziția 2 din tabel acestea includ dar nu se limitează la următoarele servicii de evaluare: evaluare în vederea efectuarea schimbului unor terenuri sau clădiri dintre UAT Slobozia și alte entități, transferul în/din patrimoniul altor instituții, exproprieri imobile, concesiuni, suprafețe, închirieri.

3.4 Raportul de evaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a imobilului evaluat pentru următoarele tipuri de obiective:

- terenuri libere de sarcini,
- terenuri ocupate de construcții proprietate a Municipiului Slobozia,
- terenuri ocupate de construcții proprietate a unor persoane fizice și juridice,
- apartamente în bloc,
- clădiri individuale,
- alte proprietăți ale Municipiului Slobozia.

3.5 Raportul de evaluare va cuprinde minim următoarele elemente:

- sinteza evaluării
- obiectul, scopul și data evaluării (cu specificarea cursului de schimb B.N.R. lei/euro, valabil la data evaluării);
- instrucțiunile evaluării;
- ipoteze și ipoteze speciale;
- baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- situația juridică a activelor evaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează (daca e cazul);
- identificarea activelor și localizarea lor, data și gradul de extindere al inspecțiilor;
- descrierea amănunțită a activelor evaluate, schițe, planuri, etc.
- fotografiile ale activelor evaluate;
- pentru proprietățile comparabile se solicită 2 fotografii cu imagini ale exteriorului imobilelor, și adresele exacte cu numerele de telefon pentru verificare;
- conformitatea cu standardele de evaluare în vigoare;
- aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora;
- valoarea estimată propusă (toate valorile estimate de către evaluator vor trebui exprimate atât în lei cât și în euro);
- opinia și concluziile evaluatorului;
- declarațiile de certificare ale evaluatorului;
- semnătura evaluatorului (ștampilele de evaluator sau evaluator acreditat);

Lipsa oricărui element din cele descrise mai sus va duce la respingerea raportului.

3.6 Pentru evaluarea locuințelor tip ANL se vor utiliza metodele de calcul prevăzute de Legea 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale a Locuințelor republicată și actualizată.

3.7 Raportul de evaluare a locuințelor tip ANL va mai conține pe lângă elementele minime și o fișă de evaluare care va cuprinde:

1) Datele de identificare ale imobilului (denumire, adresă, chiriaș, contract de închiriere, data punerii în funcțiune a imobilului, suprafața desfășurată totală, valoarea de inventar actualizată, valoarea recuperată a investiției, perioada de calcul amortizare, durata normată de funcționare, data evaluării);

2) Datele de calcul (suprafața construită desfășurată, valoarea de înlocuire/mp, valoare de înlocuire/apartament, perioada de calcul amortizare, valoarea de inventar actualizată, perioada de amortizare, valoarea de amortizare, valoarea de vânzare, comision autoritate locală, coeficient de ponderare, prețul final de vânzare)

3) Dacă valoarea de vânzare este mai mică decât valoarea de inventar actualizată atunci capitolul cu datele de calcul va conține și valoarea recuperată a investiției din chirie, valoarea de vânzare, comision autoritate locală, coeficient de ponderare și prețul final.

3.8 Prestatorul are următoarele obligații:

- să întocmească raportul de evaluare, cu respectarea legislației specifice;
- va asigura toate serviciile de evaluare în cadrul prețului ofertei adjudecate;
- lucrările de evaluare se vor efectua în timpul cel mai scurt posibil (maxim 3 zile lucrătoare), termen care se calculează de la primirea Notei de Comandă;
- va asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu personal calificat pentru tipurile de bunuri supuse evaluării, prezentând documente în acest sens;
- prestatorul este deplin responsabil pentru prestarea serviciilor în conformitate cu graficul de prestare stabilit;
- dacă pe parcursul îndeplinirii contractului de prestări servicii, prestatorul nu poate respecta din motive obiective graficul de prestare acesta are obligația de a notifica în timp util beneficiarul;
- raportul de evaluare va fi prezentat beneficiarului într-un (1) exemplar pe suport de hârtie și un (1) exemplar pe suport electronic.

3.9 Durata contractului este până la 31.12.2021.

IV. Sarcini privind tehnica de evaluare și condițiile de participare

4.1 Metodele de evaluare utilizate vor respecta standardele de evaluare ANEVAR în vigoare la data întocmirii raportului de evaluare, excepție de la acest punct fac evaluările patrimoniale pentru locuințe ANL, aceste evaluări se vor face conform Legii 152/1998 republicată și actualizată.

4.2 Tipul valorii estimate este valoarea de piață. Conform ANEVAR: „valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvată și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

4.3 Prezentarea rezultatului metodei de evaluare aplicate și justificarea prețului propus.

4.4 Prestatorul serviciului trebuie să fie autorizat ANEVAR E.P.I. și să respecte ANEVAR – Standarde de evaluare în vigoare la data evaluării.

V. Sancțiuni

5.1 Nerespectarea termenului de predare a lucrării se penalizează cu 0,01% din valoarea lucrării pentru fiecare zi de întârziere, în cazul întârzierilor repetate contractul se reziliază cu plata de daune interese de către prestator, suma acestora fiind stabilită pe cale amiabilă între

părți.

5.2 În caz de refuz nejustificat al unei note de comandă, contractul se reziliază cu plata de daune interese.

5.3 În caz de neînțelegeri privind valoarea daunelor interese aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească.

5.4. În cazul în care prestatatorului îi sunt respinse rapoartele de evaluare conform punctului 3.5, contractul se reziliază de plin drept și fără punerea în întârziere.

Director Executiv,
Ec. Trifan Adrian

Șef Birou Evidență Patrimoniu,
Cons. Păiașu Eduard Emanuel