



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

Adresă: Slobozia, Strada Episcopiei nr. 1, 920023, Județul Ialomița, CUI 4365352
Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149
Website: <https://municipiulslobozia.ro>, Email: office@municipiulslobozia.ro

Direcția Urbanism Și Servicii Utilități Publice
Compartment Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar

Nr. 66680/27.06.2025

Aprob,
Primar
Potor Dănuț Alexandru

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 și alte condiții

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		20	
2	Evaluare alte imobile (terenuri și clădiri) situate în mun. Slobozia		20	
3	Evaluarea bunurilor de natura mijloacelor fixe în vederea înregistrării în evidențele contabile		30	
Total			70	30.000

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 30.000 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 prestatorului, 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, prestatorul 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.

2.8 Alte condiții

Prestatorul trebuie să dovedească, că în ultimii 3 ani a efectuat servicii de același tip cu cele solicitate, cu instituții publice, în valoare de minim 30.000 lei.

Prestatorul serviciilor mai sus precizate, trebuie să fie autorizat ANEVAR E.P.I. și E.B.M. să respecte standardele de evaluare în vigoare, tipul valorii estimate fiind valoare de piață definită conform Standardelor de Evaluare ANEVAR în vigoare

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 5 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 efectuării 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.
- fotografii 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 investiție imobil, valoare de investiție/locuință, contravaloarea sumelor rezultate din cunatumul chiriei reprezentând recuperarea investiției virată către ANL, valoarea investiției locuință diminuată cu valoarea rezultată în urma scăderii contravaloarii sumelor rezultate din cunatumul chiriei reprezentând recuperarea investiției, rata inflației, valoarea de investiției actualizată cu rata inflației, valoarea coeficientului de ponderare, valoarea de investiție ponderată cu coeficientul de ponderare, comisionul 1% al U.AT., valoarea finală de vânzare a locuinței).

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 5 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 de 12 luni de la semnarea acestuia.

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.

4.5 Prestatorul să nu fi fost sancționat disciplinar de către ANEVAR în ultimile 12 luni.

V. Sancțiuni

5.1 Nerespectarea termenului de predare a raportului/lor se penalizează cu 0,01% din valoarea acestuia/ora 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 prestatorului îi sunt respinse rapoartele de evaluare conform punctului 3.5, contractul se reziliază de plin drept și fără punerea în întârziere.

Șef Serviciu,
Radu Cristian Florin

Întocmit,
Cons. Jur. Badea-Dumitru Alexandru