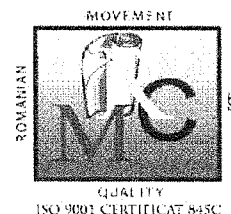




MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr.64392/ 13.04.2021

CAIET DE SARCINI
pentru
pentru achiziția servicii de evaluare bunuri mobile și imobile
aparținând domeniului public și /sau privat al municipiului Craiova

1.Generalități

Prezentul caiet de sarcini se aplică la elaborarea ofertei privind achiziția de servicii care se efectuează de către persoane autorizate (persoană fizică sau persoană juridică) să efectueze lucrări de evaluare a bunurilor mobile și imobile ce aparțin domeniului public și/sau privat al municipiului Craiova, în vederea cumpărării, vânzării, închirierii, concesiunii, constituirii dreptului de suprafață sau transferului în/din patrimoniul altor instituții urmare a adoptării unor hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Craiova.

Notă: Oferetele care nu satisfac cerințele caietului de sarcini se resping ca fiind neconforme.

Cerințele prezentului caiet de sarcini sunt obligatorii pentru toți participanții și nu absolvă pe prestatorul serviciilor de responsabilitatea de a realiza și alte sarcini pe care le consideră necesare pentru asigurarea calității serviciilor.

2. Obiectul achiziției

Servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și /sau privat al municipiului Craiova

3. Autoritatea contractantă

Municipiul Craiova

4. Sursa de finanțare

Bugetul local.

5. Cantitatea și prețul serviciilor de evaluare

5.1. Tarifele pentru plata serviciilor de evaluare a terenurilor vor fi stabilite după următoarea grilă:

- terenuri libere - lei/raport de evaluare;
- terenuri cu construcții - lei/ raport de evaluare;
- construcții (estimat 1000 mp-Arie construită desfășurată) - lei/mp de arie construită desfășurată
- bunuri mobile - lei/ raport de evaluare (per bun mobil evaluat)

Numărul estimat al rapoartelor de evaluare pentru vânzarea, concesiunea, cumpărarea terenurilor sau transferului în/din patrimoniul altor instituții pentru anul 2021

S.L 33/ 13.04.2021

este de 35 rapoarte (5 rapoarte pentru terenuri libere, 5 rapoarte pentru terenuri cu construcții, 5 rapoarte pentru construcții, 20 rapoarte pentru bunuri mobile).

5.2 Tariful pentru evaluări bunuri mobile se va stabili în lei/ bun evaluat.

5.3. Tariful pentru evaluări construcții se va stabili în lei/mp de arie construită desfășurată. Suprafața estimată pentru a fi evaluată este de 1000 mp. Se estimează 5 rapoarte de evaluare pentru construcții.

5.4 .Plata lucrărilor se va face, pe fiecare obiectiv, după predarea lucrării și întocmirea procesului verbal de recepție la terminarea lucrării.

6 .Descrierea serviciilor

6.1. Prin notă de comandă se va stabili concret fiecare teren, construcție sau bun ce urmează a fi evaluat, urmând ca evaluatorul desemnat câștigător să întocmească și să predea raportul de evaluare la termenul și în condițiile prevăzute în contractul de prestări servicii.

6.2. Raportul de evaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a bunurilor evaluate, pentru următoarele tipuri de obiective:

- terenuri libere de sarcini,
- terenuri ocupate de construcții proprietate a Municipiului Craiova,
- terenuri ocupate de construcții proprietate a unor persoane fizice și juridice,
- apartamente în bloc, apartamente la case, clădiri individuale, clădiri comerciale (spații de tip vânzări produse, spații de tip prestări servicii, spații comerciale generatoare de afaceri, spații de producție, spații de birouri, spații de depozitare, spații de tip restaurant, spații de tip hotelier),
- bunuri de patrimoniu,
- alte bunuri aparținând Municipiului Craiova.

6.3 Raportul de evaluare trebuie să cuprindă minim următoarele elemente:

- autoritatea contractantă și data la care s-a efectuat inspecția asupra obiectivului,
- denumire operator economic sau nume, prenume persoană fizică autorizată, calitatea, specializarea acestuia și autorizația de exercitare profesională,
- sinteza evaluării ,
- documentele și condițiile în baza cărora s-au întocmit rapoartele de evaluare,
- obiectul, scopul și data evaluării (cu specificarea cursului de schimb B.N.R. lei/euro, valabil la data evaluării),
- baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii ,
- date generale: tipul proprietății, adresa proprietății imobiliare, drepturile de proprietate evaluate,
- premisele evaluării: ipoteze și ipoteze speciale, scopul și utilizarea evaluării, valoarea estimată,
- fotografii reprezentative ale bunurilor evaluate, care potrivit legii fac parte din domeniul public și/sau privat al municipiului Craiova ,
- regimul juridic al bunurilor mobile sau imobile evaluate,
- pentru proprietățile comparabile se solicită descrieri (fotografii reprezentative și adresele lor exacte),
- descrierea bunurilor evaluate privitor la date de identificare, aspecte juridice, descrierea amplasamentului, descrierea construcțiilor (în cazul evaluării construcțiilor)
- studiul pieței imobiliare,
- analiza datelor,
- alegerea valorii finale,
- declarația de certificare a evaluatorului,
- declararea conformității cu SEV, drepturile de proprietate evaluate,
- semnătura evaluatorului (ștampilele de evaluator sau evaluator acreditat)

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii valorilor prevăzute în rapoartele de evaluare revine exclusiv evaluatorului selectat prin prezenta licitație.

7. Obligațiile prestatorului:

- de a asigura toate serviciile de mai sus în cadrul prețului ofertei adjudecate;
- de a începe prestarea serviciilor în timpul cel mai scurt posibil de la primirea Notei de comandă, astfel încât termenul de finalizare (10 zile lucratoare), convenit de părți să fie respectat, termen care se calculează de la data primirii Notei de comandă;
- de a asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu personal calificat pentru tipurile de bunuri supuse evaluării, prezentând documente în acest sens;
- prestatorul este pe deplin responsabil pentru prestarea serviciilor în conformitate cu graficul de prestare convenit;
- dacă pe parcursul îndeplinirii contractului, prestatorul nu respectă graficul de prestare, acesta are obligația de a notifica acest lucru în timp util achizitorului. Modificarea datei/perioadelor de prestare asumate în graficul de prestare se face cu acordul părților;
- de a informa beneficiarul în cazul imposibilității realizării serviciilor de evaluare și să justifice cauzele ce conduc la aceasta situație,
- raportul de evaluare va fi prezentat beneficiarului în 2 (două) exemplare pe suport fizic, și 1(unu) exemplar pe suport electronic.

8.Cerințe tehnice minime :

8.1. Scopul Raportului de evaluare este determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare de tip terenuri cu și fără construcții existente pe acestea, cu destinație comercială, industrială sau de locuințe aflate în teritoriul administrativ al Municipiului Craiova, respectiv determinarea prețului de concesiune, suprafețe, închiriere, achiziție sau vânzare a acestor imobile, precum și a altor categorii de bunuri aflate în patrimoniul municipiului Craiova.

8.2. Scopul raportului de evaluare este stabilirea valorii de piață a bunului evaluat, așa cum este aceasta definită de : Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2013, care includ IVS – Cadrul general, IVS 101, IVS 102, IVS 103, IVS 200, IVS 210, IVS 220, IVS 230, IVS 233, IVS 250, IVS 300 și IVS 310, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards).

- Grupul European al Evaluatorilor (TEGoVA) .

9.3. Aplicarea, conform metodologiei ANEVAR, a cel puțin două metode de evaluare în funcție de situația specifică a fiecărui teren și clădire:

A. Metoda abordării prin piață. Estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată.

B. Metoda alocării . Metoda se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)

C. Metoda extracției de pe piață . Se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.

D. Tehnica reziduală. Presupune identificarea venitului net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată , luată din piață.

F. Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie) . Se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri.

G. Metoda de randament. Este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății.

8.4. Fundamentarea metodelor, informațiilor și datelor utilizate în evaluare.

8.5. Prezentarea rezultatelor aplicării metodelor de evaluare, a valorii de piață a acestora, selectată din rezultatele obținute prin metodele de evaluare aplicate și justificarea prețului propus.

- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele A.N.E.V.A.R. 2021;
- ofertantul trebuie să facă dovada că a îndeplinit și finalizat, în ultimii 3 ani, contracte care au avut ca obiect servicii de evaluare și că serviciile din cadrul acestor contracte au fost duse la bun sfârșit;
- ofertantul trebuie să facă dovada că dispune de personal autorizat A.N.E.V.A.R. sau echivalent pentru categoriile de bunuri evaluate;
- capacitatea de exercitare a activității profesionale va fi dovedită prin prezentarea de către ofertant a legitimațiilor de membru ANEVAR - pentru executarea lucrărilor de specialitate în domeniul evaluării, atât pentru Coordonatorul echipei cât și membrii de bază ai echipei, valabile pentru anul 2021.

Termenul de execuție este de 10 de zile lucratoare de la data primirii Notei de comandă a serviciilor de evaluare și de la data punerii la dispoziție a datelor și informațiilor de către autoritatea contractantă.

9. Urmărirea și reglementarea activității de elaborare a rapoartelor de evaluare

9.1. Rapoartele de evaluare trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să se conformeze standardelor profesionale de evaluare (SEV), adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), a cărei activitate este reglementată prin Ordonanța Guvernului României nr.24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr.99/2013. Acolo unde există standarde de evaluare (SEV), se vor aplica standarde europene (EVS) sau standarde internaționale (IVS); să întrunească toate condițiile de formă și fond.
- să prezinte toate elementele solicitate pentru determinarea competenței evaluatorului;
- să se bazeze pe definiția valorii de piață și a altor valori, în conformitate cu standardele IVS;
- să fie prezentate în scris și să permită utilizatorului să urmărească și să înțeleagă fundamentarea, judecata și concluziile evaluării;
- evaluatorul să prezinte o declarație de certificare și de responsabilitate a evaluării, în conformitate cu standardele în vigoare.

9.2. Pe perioada derulării contractului, Primăria Municipiului Craiova poate solicita justificat, fără plată, refacerea unui raport de evaluare.

10. Durata contractului:

Este de la data semnării contractului de către părți și până la data de 31.12.2021.

11. Recepția:

11.1. După finalizarea lucrării în termenul stabilit, reprezentanții autorității publice care au solicitat pe bază de comandă efectuarea evaluării bunurilor vor analiza împreună cu evaluatorul rezultatele evaluării prezentate de acesta și înregistrate prin registratura generală a Primăriei Municipiului Craiova, beneficiarul putând solicita justificat, fără plată, refacerea unui raport de evaluare.

11.2. Rapoartele de evaluare vor fi însușite și aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Craiova, la propunerea compartimentului de specialitate care a lansat nota de comandă.

În situația în care raportul de evaluare nu este însușit și aprobat de către Consiliul Local Craiova, autoritatea contractantă va comunica evaluatorului cele înscrise în procesul-verbal de ședință, urmând ca evaluatorul să prezinte beneficiarului o notă explicativă.

11.3. Recepția finală a serviciilor prestate se va face de către reprezentanții autorității publice care au solicitat pe bază de comandă efectuarea evaluării bunurilor.

12. Valoarea ofertei :

Ofertantul va prezenta în propunerea financiară valoarea totală a serviciilor fără TVA.

13. Plata serviciilor:

Plata serviciilor de evaluare se va face de către beneficiar în baza contractului de prestări servicii ce se va încheia cu câștigătorul și a facturii întocmite de prestator, factură vizată de reprezentantul desemnat de autoritatea publică ce a solicitat evaluarea bunurilor și înregistrată prin registratura generală a Primăriei Municipiului Craiova. Factura, care reprezintă contravaloarea serviciului prestat, se va emite după recepția finală.

Director Executiv
GÂLEA IONUȚ CRISTIAN

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 13.04.2021

Semnătura:

Șef Serviciu
MITUCĂ LUCIAN- COSMIN

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 13.04.2021

Semnătura:

Întocmit,
Inspector,
Gavrilescu Florentina

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data: 12.04.2021

Semnătura: