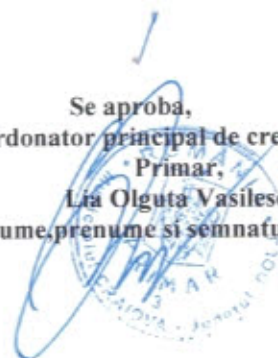


Municipiul Craiova  
Primaria Municipiului Craiova  
Directia Impozite si Taxe  
Serviciul Recuperare Creante Fiscale Si Eliberare Certificate De Atestare Fiscala  
Nr.38.560/ 28.05.2015

Se aproba,  
Ordonator principal de credite  
Primar,  
Lia Olguta Vasilescu  
(Nume, prenume si semnatura)



## CAIET DE SARCINI

### Privind atribuirea contractului de achizitie de servicii de evaluare bunuri mobile si imobile sechestrate

#### I.Obiectul achizitiei:

Prezentul caiet de sarcini se aplica la elaborarea ofertei privind achizitia de servicii care se efectueaza cu persoane autorizate ,sa efectueze lucrari de evaluare a bunurilor mobile si imobile sechestrate.

Cerintele prezentului caiet de sarcini sunt obligatorii pentru toti participantii si nu absolveaza pe acestia de responsabilitatea de a realiza si alte sarcini pe care le considera necesare pentru asigurarea calitatii serviciilor.

#### II.Pretul serviciilor de evaluare :

2.1.Tarifele pentru plata serviciilor de evaluare,vor fi stabilite dupa urmatoarea grila:

Nr. crt.	Obiectiv	Pretul total/raport de evaluare-LEI	Cantitate estimata
1	Sedii administrative, Case(cladiri), Apartamente, alte constructii altele decat cele enumerate		20 buc.
2	Terenuri:in Craiova/mp in judet/mp		100.000 mp.
3	Mijloace de transport (autoturisme,remorci, autocamioane,autobasculante)		15 buc.
4	Masini si utilaje agricole		5 buc.

	(tractoare,combine,cultivatoare,utilaje anexe)		
5	Magazii Ateliere Reparatii Soproane Blocuri Hale Industriale		5 buc.
6	Diverse bunuri(rezervoare, tancuri,buncare,butelii industriale screpere,gredere,escavatoare, televizoare,radiocasetofoane,aparate de telefonie,frigidere, aragaze,masini de spalat etc.		5 buc.

Tariful trebuie sa includa toate cheltuielile necesare pentru intocmirea raportului de evaluare (indemnizatii, cheltuieli deplasare, delegare,etc.).

### **III.Descrierea serviciilor:**

3.1 Prin nota de comanda se va stabili concret fiecare bun ce urmeaza a fi evaluat,urmand ca evaluatorul desemnat castigator sa intocmeasca si sa predea Raportul de evaluare la termenul solicitat (maxim 10 zile lucratoare).

3.2 Raportul de evaluare se va intocmi numai dupa verificarea in teren a bunurilor ce urmeaza a fi evaluate.

3.3 Raportul de evaluare va cuprinde minim urmatoarele elemente:

- sinteza evaluarii
- obiectul, scopul si data evaluarii
- instructiunile evaluarii
- conditii limitative
- baza de evaluare, incluzand tipul si definitia valorii
- situatia juridical a activelor evaluate cu evidentierea sarcinilor care le greveaza(daca e cazul)
- descrierea amanuntita a activelor evaluate, schite,planuri,e.t.c.
- fotografii ale activelor evaluate
- conformitatea cu standardele de evaluare
- aplicarea metodelor de evaluare si justificarea alegerii acestora
- valoarea estimata propusa (toate valorile determinate de catre evaluator vor trebui exprimate atat in lei cat si in euro);
- opinia si concluziile evaluatorului;
- declaratiile de certificare ale evaluatorului;
- semnatura evaluatorului(stampilele de evaluator sau evaluator acreditat);

### 3.4 Prestatorul are urmatoarele obligatii:

- va asigura toate serviciile de evaluare in cadrul pretului ofertei adjudicate;
  - lucrarile de evaluare se vor efectua in timpul cel mai scurt posibil , (maxim 10 zile lucratoare) , termen care se calculeaza de la data primirii Notei de Comanda.
  - va asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu personal calificat pentru tipurile de bunuri supuse evaluarii, prezentand documente in acest sens;
  - prestatorul este pe deplin responsabil pentru prestarea serviciilor in conformitate cu graficul de prestare stabilit;
- 
- 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;
  - să informeze beneficiarul în cazul imposibilității realizării serviciilor de evaluare și să justifice cauzele ce conduc la această situație..
  - raportul de evaluare va fi prezentat beneficiarului în 4 (patru) exemplare pe suport fizic, iar în 1 (unu) exemplar pe suport electronic.

#### **IV.Cerințe tehnice minime :**

4.1. Scopul Raportului de evaluare este determinarea valorii de piață a proprietatilor imobiliare de tip teren neconstruit sau construit și construcții existente pe aceste terenuri cu destinație comercială, industrială sau de locuințe aflate în teritoriul administrativ al Municipiului Craiova, respectiv determinarea prețului de concesiune, închiriere, achiziție sau vânzare a acestor imobile.

4.2. Scopul raportului de evaluare este stabilirea valorii de piață a proprietatii imobiliare de tip teren neconstruit sau construit și eventuale construcții existente pe aceste terenuri așa cum este valoarea de piață definiată de:

- Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în standardul IVS-1;
- Grupul European al Evaluatorilor (TEGOVOFA) în standardul european EVS-4.03;
- Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) în standardul SEV- 4.03,

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

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



B. Metoda comparației prin bonitate. Această metodă este bazată pe utilizarea unui preț barem, care este corectat funcție de un algoritm de comparație a unor elemente(bonități).

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

D. Metoda reziduală. metoda poate fi folosită ca alternativă când lipsesc informații despre tranzacții cu terenuri similare.

E. Metoda parcelării. este utilizată la evaluarea terenului pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună utilizare și există date de comparație pentru aceste tipuri de parcele.

F. Metoda proporției. este bazată pe principiul echilibrului și pe conceptul condiției, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare.

G. Metoda extracției. este o variantă a metodei proporției și anume valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți prin scăderea contribuției construcțiilor care este estimată prin costuri și depreciere.

#### 4.4. Fundamentarea metodelor, informațiilor și datelor utilizate în evaluare.

4.5. Prezentarea rezultatelor aplicării metodelor de evaluare, a valorii de piață a acestora, selectate din rezultatele obținute prin metodele de evaluare aplicate și justificarea pretului propus.

Activitatea de evaluare în anul 2015 se va desfășura de către membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, în această calitate, pe baza legitimațiilor și parafelor emise de ANEVAR până la data intrării în vigoare a art. 12 - (1) ”Activitatea de evaluare poate fi desfășurată numai de persoanele ce au calitatea de evaluator autorizat, dobândită în condițiile prezentei ordonanțe, care sunt înscrise în Tabloul Uniunii și dovedesc aceasta cu legitimația de membru sau autorizația valabilă la data evaluării”, din O.G. nr. 24/2011. După această dată activitatea de evaluare se va desfășura în condițiile reglementate de O.G. nr.24/2011, pe baza autorizațiilor și însemnelor eliberate de Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele A.N.E.V.A.R.;

- ofertantul trebuie să facă dovada că a prestat în ultimii 3 ani servicii similare cu serviciile care fac obiectul contractului de achiziție publică, servicii duse la bun sfârșit, incluse în cadrul unei/unor contracte.

- ofertantul trebuie să facă dovada că dispune de personal autorizat ANEVAR sau echivalent pentru categoriile de bunuri evaluate.

Pentru personalul nominalizat pentru prestarea serviciilor se va prezenta legitimație /autorizație emisă de ANEVAR sau echivalent valabilă pentru anul 2015.

Termenul de execuție este de 10 de zile lucrătoare de la data primirii Notei de comandă de începere a serviciilor de evaluare emisă de beneficiar și a punerii la dispoziție a datelor și informațiilor în sarcina autorității contractante.

## **V. URMĂRIREA ȘI REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚII DE ELABORARE A RAPOARTELOR DE EVALUARE.**

5.1 Rapoartele de evaluare pentru efectuarea tranzacțiilor imobiliare (pentru construcții și terenuri trebuie să îndeplinească următoarele condiții):

-să se conformeze standardelor profesionale de evaluare (SEV), adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), organizație profesională recunoscută de Ministerul Privatizării ca autoritate în elaborarea și promovarea standardelor în domeniul evaluării întreprinderilor, activelor și a proprietăților imobiliare. Acolo unde există standarde de evaluare (SEV), se vor aplica standarde europene (EVS) sau standarde internaționale (IVS);

-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.

5.2. Rapoartele de evaluare pentru vânzarea, concesiunea, darea în plată sau cumpărarea clădirilor și terenurilor vor fi însoțite, de Consiliul Local al Municipiului Craiova.

În situația în care se constată că prețul stabilit prin raportul de evaluare, a fost incorect, Primaria municipiului Craiova nu va deconta lucrarea/ serviciul decât numai după refacerea acestuia.

Raportul de evaluare va fi recepționat de compartimentul de specialitate care a lansat cererea de evaluare.

### **VI. Valoarea ofertei:**

Tariful trebuie să includă toate cheltuielile necesare pentru întocmirea raportului de evaluare (indemnizații, cheltuieli deplasare, delegare, etc.).

### **VII. Sancțiuni pentru neexecutarea la termen:**

În cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul nu reușește să-și execute obligațiile asumate prin contract, atunci beneficiarul are dreptul de a deduce din valoarea serviciilor comandate și suportate, ca penalități de întârziere, o dobândă legală penalizatoare calculată conform art.3 din Ordonanța Guvernului nr.13/2011

**VIII.Plata serviciilor:**

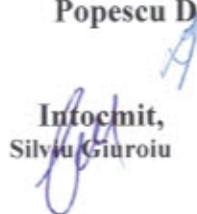
Plata serviciilor de evaluare se va face de catre beneficiar in baza contractului de prestari servicii ce se va incheia cu castigatorul si a facturii intocmite de catre prestator,vizata de reprezentantul desemnat de autoritatea publica care a solicitat evaluarea bunurilor.

**Director Executiv,  
Elena Bonescu**



**Sef Serviciu,  
Popescu Dragos**

**Intocmit,  
Silviu Giuroiu**



FP-31-01,vers.05

