



PRIMAR,
Lia Olguța Vasilescu

CAIET DE SARCINI

„Achiziție servicii de evaluare bunuri mobile și imobile aparținând domeniului public și privat din municipiul Craiova precum și servicii de determinare a cantității și a valorii materialelor rezultate în urma scoaterii din funcțiune a unor bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Craiova”

I. Obiectul achizitiei

Prezentul caiet de sarcini se aplică la elaborarea ofertei privind achiziția de servicii care se efectuează cu persoane care sunt autorizate (persoană fizică sau persoană juridică) să efectueze lucrări de evaluare a bunurilor mobile și imobile aparținând domeniului public și privat (construcții și terenuri) din municipiul Craiova, în vederea cumparării, vânzării, închirierii, concesiunii, constituirii dreptului de suprafață sau transferului in/din patrimoniul altor instituții ca urmare a adoptării unor hotărâri ale Consiliului Local al municipiului Craiova, precum și evaluarea materialelor rezultate în urma scoaterii din funcțiune a unor bunuri aparținând domeniului privat al municipiului Craiova.

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

II. PREȚUL SERVICIILOR DE EVALUARE

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

- până la 50 mp _____ lei/raport;
- de la 51 la 100 mp _____ lei/ raport;
- de la 101 la 200 mp _____ lei/ raport;
- de la 201 la 300 mp _____ lei/ raport;
- de la 301 la 400 mp _____ lei/ raport;
- de la 401 la 500 mp _____ lei/ raport;
- de la 501 la 1000mp _____ lei/ raport;
- de la 1001 la 5000 m _____ lei/ raport;
- de la 5001 la 10.000 _____ lei/ raport;
- peste 10.001 mp _____ lei/ raport;

Numărul estimat al rapoartelor de evaluare pentru vânzarea concesiunii, cumpararea terenurilor sau transferului in/din patrimoniul altor instituții pentru anul 2015 este de 60 de rapoarte (5 rapoarte evaluare terenuri până la 50mp, 5 rapoarte evaluare terenuri de la 51mp până la 100mp, 7 rapoarte evaluare terenuri de la 101mp până la 200mp, 5 rapoarte evaluare terenuri de la 201mp până la 300 mp, 3 rapoarte evaluare terenuri de la 301mp până la 400mp, 5 rapoarte evaluare terenuri de la 401mp până la 500mp, 10 rapoarte evaluare terenuri de la 501mp până la 1000mp, 15 rapoarte evaluare terenuri de la 1001mp până la 5000mp, 2 rapoarte evaluare terenuri de la 5001mp până la 10.000 mp, 3 rapoarte evaluare terenuri peste 10.001mp.

În funcție de necesități, autoritatea locală își rezervă dreptul de a modifica numărul rapoartelor de evaluare estimat mai sus.

S.L. 105/12.05.2015

Mam p91

2.2. Tariful pentru evaluari cladiri se va stabili în lei/mp arie desfasurată. Suprafața estimată (arie desfășurată) pentru a fi evaluată este de 1169,33mp. În funcție de necesități, autoritatea locală își rezervă dreptul de a modifica această suprafață estimata mai sus.

2.3. Tariful pentru determinarea cantității și a valorii materialelor ce reprezintă deșeuri din construcții și demolări, provenite din activitatea de construcții și modernizarea și întreținerea străzilor care necesită depozitare într-un mediu special(beton, beton asfaltic, cărămidă, țiglă, carton din hidroizolații, azbociment ș.a.) se va stabili în lei /tonă de material evaluat.

2.4. Tariful pentru determinarea cantității și a valorii materialelor ce reprezintă materiale ce pot fi valorificate (fier și oțel, lemn de foc, cabluri , plastice ș.a.) se va stabili în lei /tonă de material evaluat.

2.5. Cantitatea estimată de material evaluat care rezultă în urma scoaterii din funcțiune a unor bunuri ce reprezintă deșeuri sau materiale ce pot fi valorificate este de 10.484 tone material. În funcție de necesități, autoritatea locală își rezervă dreptul de a modifica această cantitate estimata mai sus.

2.6. Valoarea contractului privind serviciile de evaluare pentru anul 2015 nu va depăși suma de 32 167 lei, fără TVA.

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

III.Descrierea serviciilor

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

3.2. 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

3.3 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 și /sau raportarea la raportul de evaluare a notarilor publici)
- instrucțiunile evaluării;
- condiții limitative;
- 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, fotografii ale activelor evaluate;
- pentru proprietățile comparabile se solicită 2 fotografii cu imagini exterior, și adresele exacte cu numerele de telefon pentru verificare;
- conformitatea cu standardele de evaluare;
- aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora;
- valoarea estimată propusă (toate valorile determinate 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);

Munim pg 2

III. Prestatorul are următoarele obligatii:

- va 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 Comanda;
- va 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/periodelor 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 aceasta situație..
- raportul de evaluare va fi prezentat beneficiarului în 3 (trei) 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 proprietăților 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 proprietății imobiliare de tip teren neconstruit sau construit și eventuale construcții existente pe aceste terenuri așa cum este valoarea de piață definită de:

- Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în standardul IVS-1;
- Grupul European al Evaluatoresilor (TEGOVOFA) în standardul european EVS-4.03;
- Asociația Națională a Evaluatoresilor 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 analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți 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, selectată 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 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 2015.;

Termenul de execuție este de 10 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 sau cumpararea 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.

În situația în care se constată că prețul stabilit prin raportul de evaluare nu este însoțit de Consiliul Local Craiova, evaluatorul va prezenta beneficiarului o notă explicativă sau va reface raportul de evaluare în baza unor alte metode, altele decât cele din raportul inițial.

Raportul de evaluare va fi recepționat de compartimentul de specialitate care a lansat cererea de evaluare, și însoțit apoi de Consiliul Local Craiova..

VI. Recepția:

Recepția serviciilor prestate se va face de către reprezentanții autorității publice care au solicitat efectuarea evaluării bunurilor, nominalizați prin Nota de comandă de începere a serviciilor de evaluare, și va cuprinde: participarea și semnarea procesului-verbal întocmit cu prilejul inspecției fizice a bunurilor; analiza împreună cu evaluatorul a rezultatelor evaluării prezentate de acesta anterior emiterii raportului de evaluare; preluarea pe bază de proces-verbal a rapoartelor de evaluare și a facturilor emise de executantul serviciilor de evaluare, urmată de înregistrarea acestora prin registratura generală a Primăriei Municipiului Craiova.

Punerea la dispoziție a unor persoane care să participe la inspecțiile proprietăților este obligația beneficiarului.

VII. Valoarea ofertei :

Valoarea ofertei se va stabili pe baza necesarului de ore și a tarifului orar necesar întocmirii evaluării.

La data stabilirii tarifului se vor avea în vedere și cheltuielile de transport, cazare, diurnă sau alte cheltuieli necesare efectuării inspecției fizice a bunurilor și documentării serviciilor de evaluare.

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

VIII SANCTIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA LA TERMEN

Nerespectarea termenului de predare a lucrării se penalizează cu 1% din valoarea lucrării pentru fiecare zi de întârziere.

IX. 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 către prestator, vizată de reprezentantul desemnat de autoritatea publică care a solicitat evaluarea bunurilor.

Director executiv,
Cristian Ionuț Galea

Sef Serviciu
Silvia Nănuș

Intocmit,
Madlen Chiriac