

CAIET DE SARCINI

Privind: achiziția de Servicii de evaluare a bunurilor- terenuri/constructii – aparținând domeniului public/privat al Municipiului Giurgiu.

I. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Prezentul caiet de sarcini se aplică la elaborarea ofertei privind achiziția de servicii care se efectuează cu persoane autorizate (persoana fizică sau persoană juridică), să efectueze lucrări de evaluare a bunurilor (terenuri/constructii) aparținând domeniului public/privat al Municipiului Giurgiu, în vederea stabilirii tarifelor (pretului închirierii/concesionarii/vânzării) ca urmare a adoptării hotărâri Consiliului Local al Municipiului Giurgiu, precum și evaluarea de mijloace fixe și mobile pentru înregistrare în contabilitate sau reevaluare mijloace fixe.

Cerințele prezentului Caiet de sarcini sunt obligatorii pentru toți operatorii economici, participanți la procedura de achiziție 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 și construcțiilor vor fi stabilite în lei pentru fiecare lucrare în parte.

2.2. Tarifele propuse vor fi pe tipuri de lucrări și diferențiat pe suprafață:

Întocmire raport de evaluare teren:

- Suprafața cuprinsă între 0-1.000 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte;
- Suprafața cuprinsă între 1.000 m.p.-5.000 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte;
- Suprafața cuprinsă între 5.000 m.p. - 10.000 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte;
- Suprafața peste 10.000 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte.

Întocmire raport de evaluare clădire:

- Suprafața cuprinsă între 0 - 100 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte;

- Suprafața cuprinsă între 100 m.p. - 500 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte;
- Suprafața cuprinsă între 500 m.p. - 1.000 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte;
- Suprafața cuprinsă între 1.000 m.p. - 2.000 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte;
- Suprafața peste 2.000 m.p. – Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare poziție în parte.

Întocmire studii de oportunitate închiriere/concesionare:

- Pentru terenuri, orice suprafață – Prețul este de 200 lei fără TVA pentru fiecare studiu de oportunitate în parte;
- Pentru clădiri, orice suprafață – Prețul este de 200 lei fără TVA pentru fiecare studiu de oportunitate în parte;
- Pentru terenuri și clădiri, orice suprafață - Prețul este de 200 lei fără TVA pentru fiecare studiu de oportunitate în parte.

Întocmire raport de evaluare bunuri mobile:

- Pentru orice bun mobil ce necesită comparații - Prețul este de 800 lei fără TVA pentru fiecare bun mobil.
- Pentru stocuri de material – pentru un calup de 100 de bucăți prețul este de 800 lei fără TVA.

2.3. Tarifele stabilite în urma achiziției serviciului nu conțin T.V.A.

2.4. Valoarea contractului privind serviciile de evaluare a bunurilor (terenuri/construcții) aparținând domeniului public/privat al Municipiului Giurgiu, nu va depăși suma de 120.000 lei, cu T.V.A. inclus, pentru perioada 01.05.2020 - 31.12.2020.

2.5. Plata serviciilor se va face pe fiecare obiectiv, după predarea serviciilor prestate și întocmirea procesului verbal de recepție, până la concurența cu suma de 120.000 lei.

2.6. În cazul în care nu va fi contractată întreaga sumă din contract aceasta va rămâne disponibilă la final de an.

III. DESCRIEREA SERVICIILOR

3.1 Prin nota de comanda se va stabili concret fiecare teren sau construcție ce urmează a fi evaluată, urmând ca evaluatorul desemnat câștigător în urma procedurii de achiziție să întocmească și să predea Raportul de evaluare și Studiul de Oportunitate la termen și condițiile prevăzute în contractul de prestări servicii.

3.2 Raportul de evaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a imobilului evaluat și va cuprinde minim următoarele elemente:

*identificarea și competența evaluatorului ; 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 Asociației și dovedesc aceasta cu legitimitatea de membru sau autorizația valabilă la data evaluării. Trebuie să includa o declarație prin care evaluatorul să confirme că poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și că este competent să efectueze evaluarea;

*identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați;

*obiectul, scopul și data evaluării (cu specificarea cursului de schimb B.N.R. lei/euro, valabil la data evaluării);

*natura, sursa informațiilor utilizate;

*ipoteze (ipoteze speciale, după caz) condiții limitative;

*baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;

*situația juridică a activelor evaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează (dacă este cazul);

*identificarea activelor evaluate 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 din exterior și adresele exacte cu numere de telefon pentru verificare;

*conformitatea cu standardele de evaluare; declararea conformității evaluării cu IVS sau identificarea și justificarea devierilor de la IVS.

*aplicarea metodelor de evaluare 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;

*semnătura evaluatorului (ștampilele de evaluator sau evaluator acreditat); dacă evaluatorul a apelat la asistență din partea altor specialiști pentru orice aspect al

misiunii, trebuie prezentată natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe această asistență.

IV. PRESTATORUL ARE URMĂTOARELE OBLIGAȚII

4.1 să presteze serviciile "Evaluarea bunurilor terenuri/construcții aparținând domeniului public/privat al Municipiului Giurgiu și întocmire Studiul de oportunitate";

4.2 să presteze serviciile la standardele și performanțele prezentate în ofertă;

4.3 să presteze serviciile în termen de maxim 15 zile lucratoare după primirea comenzii de la achizitor; modificarea datei de prestare asumate se face cu acordul părților;

4.4 să informeze beneficiarul în cazul imposibilității realizării serviciilor de evaluare să justifice cauzele care conduc la această situație;

4.5 să despagueasca achizitorul împotriva oricăror reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate, etc);

4.6 să prezinte achizitorului raportul de evaluare în 2 exemplare pe suport fizic, iar în 1 (unu) exemplar pe suport electronic.

V. CERINȚE TEHNICE MINIME

5.1 Scopul Raportului de evaluare este determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, terenuri/construcții, aparținând domeniului public/privat al Municipiului Giurgiu, supuse concesiunii sau vânzării, așa cum este valoarea de piață definită de: Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC), prin standardele IVS; Grupul European al Asociațiilor Evaluatoarelor (TEGOVA), prin standardele EVS; Asociația Națională a Evaluatoarelor din România (ANEVAR) prin standardele SEV.

5.2 Conform metodologiei ANEVAR, se vor aplica cel puțin două metode de evaluare în funcție de situația specifică a fiecărui teren sau clădire:

a. Metoda comparațiilor directe, estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestora cu cea care trebuie evaluată.

b. Metoda comparației prin bonitare, această metodă este bazată pe utilizarea unui preț barem, care este corectat în 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, este metoda care poate fi folosită ca alternativă când lipsesc

informatii 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.

5.3 Fundamentarea metodelor, informațiilor și datelor utilizate în evaluare.

5.4 Analiza datelor, concluziile și prețul propus.

5.5 Evaluatorul va desfășura activitatea de evaluare în următoarele condiții:

*evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele ANEVAR-SEV, EVS, IVS., să aibă îndeplinite și finalizate, în ultimii 3 ani, cel puțin 3 contracte care au avut ca obiect servicii de evaluare a proprietăților imobiliare pentru care ofertantul trebuie să prezinte recomandări;

*ofertantul trebuie să facă dovada existenței a minim un angajat/collaborator contractual, membru ANEVAR;

*capacitatea de exercitare a activității profesionale va fi dovedită prin prezentarea de către ofertanți a următoarelor documente:

a) legitimație emisă de ANEVAR, pentru executarea lucrărilor de specialitate în domeniul evaluării;

b) legitimație emisă de Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România (CECCAR) valabilă la data depunerii ofertei și dovada autorizării în domeniul evaluării de terenuri și imobile ;

*coordonatorul echipei să aibă minim 3 ani de experiență în misiuni de evaluare relevante și să fie membru ANEVAR, CECCAR;

*copie certificat constatator O.R.C.;

*certificat A.N.A.F. din care să reiasă că nu figurează cu obligații către bugetul de stat;

*certificat Direcția de Impozite și Taxe Locale din care să rezulte că nu figurează cu obligații către bugetul local.

În cazul participării în asociație, aceasta va îndeplini cumulativ cerințele privind autorizarea.

5.6 Termenul de execuție este de 15 zile lucrătoare de la data primirii Notei de comandă de începere a serviciilor de evaluare emisă de achizitor și a punerii la dispoziție a datelor și informațiilor care sunt în sarcina autorității contractante.

VI. URMĂRIREA ȘI REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚII DE ELABORARE A RAPOARTELOR DE EVALUARE

6. 1 Rapoartele de evaluare pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, terenuri/constructii, aparținând domeniului public/privat al Municipiului Giurgiu supuse concesiunii, închirierii sau vânzării, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

*să se bazeze pe definiția valorii de piață și a altor valori, în conformitate cu standardele elaborate de entitățile de la Cap. 5, pct. 5.1.

*să se conformeze standardelor profesionale de evaluare (SEV), adoptate de ANEVAR. Acolo unde nu există standarde SEV se vor aplica standarde compatibile cu dreptul comunitar (EVS) sau cu standardele internaționale (IVS).

*să cuprindă toate elementele de la Cap. 3 pct. 3.2;

*sa fie prezentate și structurate astfel încât să permită utilizatorului să urmărească și să înțeleagă fundamentarea, judecata și concluziile evaluării.

6.2 Rapoartele de evaluare pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, terenuri/constructii, aparținând domeniului public/privat al Municipiului Giurgiu, supuse concesiunii sau vânzării vor fi însușite de Consiliul Local al Municipal Giurgiu.

6.3 În cazul în care se constată că valoarea estimată a bunului supus evaluării a fost incorectă și există suspiciuni rezonabile/probe temeinice în acest sens, Primaria Municipiului Giurgiu își rezervă dreptul de a nu deconta serviciul prestat. În această situație evaluatorul va prezenta autorității contractante o nota explicativă sau va reface raportul de evaluare în baza unor alte metode, altele decât cele din raportul inițial.

6.4 Nerespectarea termenului de predare a Raportului de evaluare se penalizează conform prevederilor din contract.

VII. RECEPȚIA ȘI PLATA SERVICIILOR

7.1 Raportul de evaluare va fi recepționat de compartimentul de specialitate care a lansat cererea de evaluare și înaintat către Consiliul Local Municipiului Giurgiu, după întocmirea procesului verbal de recepție și înregistrarea prealabilă la Registratura Generala.

7.2 Plata serviciilor de evaluare se va face de către beneficiar în baza contractului de prestări servicii ce se va încheia cu prestatorul procedurii de achiziție și a facturii întocmite de către prestator, vizată de reprezentantul desemnat de autoritatea contractantă care a solicitat evaluarea bunurilor din patrimoniu, respectiv Municipiul Giurgiu, după aprobarea în Consiliul Local, a concesiunii, a închirierii sau după caz, a vânzării.

VIII. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

8.1 În cazul în care, din vina sa exclusivă, prestatorul nu execută una sau mai multe obligații ce îi revin conform Caietului de Sarcini, beneficiarul va notifica în scris prestator cu privire la neexecutarea obligațiilor asumate.

Dacă în termen de 30 de zile situația notificată nu va fi soluționată, beneficiarul are dreptul de a considera contractul reziliat de drept, de a solicita rezilierea contractului, fără plata nici unei despăgubiri către prestator și de a pretinde daune.

8.2 Achizitorul are obligația să onoreze facturile în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii procesului verbal de recepție.

DIRECȚIA PATRIMONIU

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU



COMPARTIMENT PATRIMONIU
ÎNTOCMIT,
Veronica FABIAN

