



România  
Județul Brăila  
Municipiul Brăila  
Institutiua Arhitect Sef



Viorel Marian Dragomir

## CAIET DE SARCINI

**Privind:** achizitia de Servicii de consultanta în domeniul evaluarii/reevaluării bunurilor imobile apartinand domeniului privat al Municipiului Braila

### I. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Prezentul caiet de sarcini se aplica la elaborarea ofertei privind achizitia de servicii care se efectueaza cu persoane autorizate (persoana fizica sau persoana juridica), sa efectueze lucrari de evaluare a bunurilor imobile apartinand domeniului privat al Municipiului Braila, in vederea:

- stabilirii pretului constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros conform HCLM 101/2017, in vederea scoaterii la licitatie;

- aplicarii HCLM 4/2003, cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea novarii contractelor de concesiune ce au ca obiect bunuri imobile ce aparțin domeniului privat al Municipiului Braila în contracte de vânzare-cumparare, cu modificarile si completarile ulterioare;

- vanzarii spatiilor proprietate privata a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum si a spatiilor în care se desfășoară activitati conexe actului medical, conform O.U.G. 68/2008;

- stabilirii valorii de inventar in vederea inregistrarii in evidentele contabile

Cerintele prezentului Caiet de sarcini sunt obligatorii pentru toti operatorii economici, participanti la procedura de achizitie și nu ii absolve pe aceștia de responsabilitatea de a realiza și alte sarcini pe care le considera necesare pentru asigurarea calitatii serviciilor.

### II. PRETUL SERVICIILOR DE EVALUARE

2.1 Tarifele pentru plata serviciilor de evaluare/reevaluare a imobilelor vor fi stabilite in lei/mp.

2.2 Tarifele stabilite in urma achizitiei serviciului nu contin T.V.A.

2.3 Valoarea contractului privind serviciile de evaluare/reevaluare a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al Municipiului Braila, este de 364000,00 lei, fara T.V.A. pentru evaluarea a 800.000,00 mp la o valoare de 0,455 lei/mp.

2.4 Plata lucrarilor se va face pentru fiecare obiectiv evaluat, dupa predarea lucrarii, și întocmirea procesului verbal de recepție.

### III. DESCRIEREA SERVICIILOR

3.1 Prin nota de comanda se va stabili concret fiecare teren sau constructie ce urmeaza a fi evaluat, iar evaluatorul va întocmi Raportul de evaluare in conditiile prevazute in contractul de prestari servicii. Termenul de predare a Raportului este cel prevazut in contractul de prestari servicii.

3.2 Raportul de evaluare se va întocmi numai dupa verificarea in teren a imobilului evaluat și va cuprinde minim urmatoarele elemente:

- identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati;
- obiectul, scopul și data evaluarii (cu specificarea cursului de schimb B.N.R. lei/euro, valabil la data evaluarii);
- natura, sursa informatiilor utilizate;
- ipoteze (ipoteze speciale, dupa caz) conditii limitative;
- baza de evaluare, incluzand tipul și definitia valorii;
- situația juridica a activelor evaluate cu evidentierea sarcinilor care le greveaza (daca este cazul);
- identificarea activelor evaluate și localizarea lor, data și gradul de extindere al inspectiilor;
- descrierea amanuntita a activelor evaluate, schite, planuri, etc;
- fotografii ale activelor evaluate;
- pentru proprietatile comparabile se solicita 2 fotografii cu imagini din exterior si adresele exacte cu numere de telefon pentru verificare;
- conformitatea cu standardele de evaluare; declararea conformitatii evaluarii cu IVS sau identificarea și justificarea devierilor de la IVS.
- aplicarea metodelor de evaluare justificarea alegerii acestora;
- valoarea estimata propusa (toate valorile determinate de catre evaluator vor trebui exprimate atat in lei cat și in euro);
- opinia și concluziile evaluatorului;
- semnatura evaluatorului (stampilele de evaluator sau evaluator acreditat); daca evaluatorul a apelat la asistenta din partea altor specialiști pentru orice aspect al misiunii, trebuie prezentata natura unei astfel de asistente, precum și masura in care s-a bazat pe aceasta asistenta.

Fiecare raport de evaluare va fi insotit de o declaratie prin care evaluatorul confirma ca este competent sa efectueze o evaluare obiectiva si impartiala si de o copie a legitimatiei de evaluator ANEVAR vizata la zi.

#### IV. PRESTATORUL ARE URMĂTOARELE OBLIGATII:

- sa presteze servicii de consultanta in domeniul evaluarii bunurilor imobile apartinand domeniului privat al Municipiului Braila cu evaluator autorizat pentru tipurile de bunuri supuse evaluarii, prezentand documente in acest sens;
- contractul se va derula începând cu data semnării acestuia și constituirii garanției de bună execuție până la data de 31.12.2026, cu posibilitatea prelungirii cu maxim 4 luni calendaristice, în condițiile încadrării în valoarea contractului.
- sa constituie garantia de buna executie a contractului in cuantum de 5% din valoarea contractului fara TVA
- sa presteze serviciile la standardele și performantele solicitate in caietul de sarcini;
- sa presteze serviciile in termen de 10 zile lucratoare de la data primirii comenzii achizitorului, iar daca este cazul modificarea datei de prestare se face numai cu acordul partilor;
- sa informeze beneficiarul in cazul imposibilitatii realizarii serviciilor de evaluare si sa justifice cauzele care conduc la acesta situatie;
- sa despagubeasca achizitorul impotriva oricaror reclamatii și actiuni in justitie, ce rezulta din incalcarea unor drepturi de proprietate intelectuala (brevete, nume, marci inregistrate, etc);
- sa prezinte achizitorului raportul de evaluare in 2(doua) exemplare pe suport fizic si 1(unu) exemplar pe suport electronic.

#### V. CERINTE TEHNICE MINIME

5.1 Raportul de evaluare va determina *valoarea de piata* a proprietatilor imobiliare, imobile apartinand domeniului privat al Municipiului Braila in vederea scoaterii la licitatie pentru atribuirea dreptului de superficie cu titlu oneros, vanzarii, așa cum este valoarea de piata definita de:

- Comitetul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC), prin standardele IVS;
- Grupul European al Asociațiilor Evaluatorilor (TEGoVA), prin standardele EVS;
- Asociatia Naționala a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) prin standardele SE V.

5.2 Conform metodologiei ANEVAR, se vor aplica cel puțin doua metode de evaluare in functie de situatia specifica a fiecarui teren sau cladire:

A. Metoda comparațiilor directe. Estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare și compararea acestora cu cea care trebuie evaluata.

B. Metoda comparației prin bonitare. Aceasta metoda este bazata pe utilizarea unui pret barem, care este corectat functie de un algoritm de comparatie a unor elemente (bonitati).

C. Metoda de randament. Este folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, intr-un indicator de valoare apropiat.

D. Metoda reziduala. Este metoda care poate fi folosita ca alternativa cand lipsesc informatii despre tranzactii cu terenuri similare.

E. Metoda parcelarii. Este utilizata la evaluarea terenului pentru care parcelarea reprezinta cea mai buna utilizare și exista date de comparatie pentru aceste tipuri de parcele.

F. Metoda proportiei. Este bazata pe principiul echilibrului și pe conceptul conditiei, care spune ca normal exista un raport tipic intre valoarea terenului și valoarea proprietatii imobiliare.

G. Metoda extractiei. Este o varianta a metodei proportiei și anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei construcțiilor care este estimata prin costuri și depreciere.

5.3 Fundamentarea metodelor, informatiilor și datelor utilizate in evaluare.

5.4 Analiza datelor, concluziile și pretul propus.

5.5 Evaluatorul va desfașura activitatea de evaluare in urmatoarele conditii:

- evaluarile se vor efectua in conformitate cu standardele ANEVAR-SEV, EVS, IVS.

- sa aiba indeplinite și finalizate, in ultimii 3 ani contracte care au avut ca obiect servicii de evaluare a proprietatilor imobiliare pentru care ofertantul trebuie sa prezinte recomandari;

- ofertantul, societate comerciala, trebuie sa faca dovada existenței a minim un angajat/colaborator contractual, membru ANEVAR; ofertantul PFA trebuie sa faca dovada ca este membru ANEVAR. Membrii ANEVAR vor fi autorizati pentru tipurile de bunuri supuse evaluarii.

- capacitatea de exercitare a activitații profesionale va fi dovedita in ambele situatii prin prezentarea de catre ofertanți a copiei legitimatiei ANEVAR vizata la zi

5.6 Termenul de prestare a serviciilor este de 10 zile lucratoare de la data primirii Notei de comanda de incepere a serviciilor de evaluare emisa de achizitor și a punerii la dispozitie a datelor și informatiilor care sunt in sarcina achizitorului.

## VI. URMARIREA ȘI REGLEMENTAREA ACTIVITATII DE ELABORARE A RAPOARTELOR DE EVALUARE

6.1 Rapoartele de evaluare pentru determinarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare, imobile apartinand domeniului privat al Municipiului Braila supuse scoaterii la licitatie in vederea constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros, vanzarii, trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa se conformeze standardelor profesionale de evaluare (SEV), adoptate de ANEVAR. Acolo unde nu exista standarde SEV se vor aplica standarde compatibile cu dreptul comunitar (EVS) sau cu standarde Internationale (IVS).

- sa cuprinda toate elementele de la Cap. III, pct. 3.2;

- sa se bazeze pe definitia valorii de piata și a altor valori, in conformitate cu standardele elaborate de entitațiile de la Cap. V, pct. 5.1.

- sa fie prezentate și structurate astfel incat sa permita utilizatorului sa urmareasca și sa inteleaga fundamentarea, judecata și concluziile evaluarii.

6.2 Rapoartele de evaluare pentru determinarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare, imobile apartinand domeniului privat al Municipiului Braila supuse constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros (scoatere la licitatie) vor fi aprobate in Consiliul Local Municipal Braila.

6.3 In cazul in care se constata ca valoarea estimata a bunului supus evaluarii a fost incorecta, și exista suspiciuni rezonabile/probe temeinice in acest sens, Municipiul Braila își rezerva dreptul de a nu deconta serviciul prestat. In aceasta situatie evaluatorul va prezenta autoritatii contractante o nota explicativa sau va reface raportul de evaluare in baza unor alte metode, altele decat cele din raportul initial.

6.4 In cazul nerespectarii termenului de predare a Raportului de evaluare, prestatorul are obligatia de a plati ca penalitati, o suma echivalenta cu o cota procentuala din plata neefectuata, pentru fiecare zi de intarziere, numita *dobanda legala penalizatoare* care se stabilește la nivelul ratei dobanzii de referinta calculata de BNR, la data respectiva, plus 8 puncte procentuale, conform Legii nr. 72/2013 și OG 13/2011.

## VII. RECEPȚIA ȘI PLATA SERVICIILOR

7.1 Raportul de evaluare va fi receptionat de compartimentul de specialitate care a lansat cererea de evaluare și inaintat catre Consiliul Local Municipal Braila, numai pentru rapoartele de evaluare necesare stabilirii pretului constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros conform HCLM 101/2017, in vederea scoaterii la licitație, precum și rapoartele de evaluare pentru stabilirea valorii de inventar, dupa înregistrarea prealabila la Registratura Institutiei Arhitect Sef.

7.2 Plata serviciilor de evaluare se va face conform prevederilor contractului de prestari servicii pe baza facturii intocmite de catre prestator, vizata de reprezentantul desemnat de autoritatea contractanta care a solicitat evaluarea bunurilor, respectiv Municipiul Braila.

## VIII. SANȚIUNI PENTRU NEINDEPLINIREA CULPABILA A OBLIGATIILOR

8.1 In cazul in care din vina sa prestatorul nu executa una sau mai multe obligatii ce ii revin conform caietului de sarcini, beneficiarul va notifica in scris catre prestator neexecutarea obligatiilor asumate.

Daca in termen de 10 zile situatia notificata nu va fi solutionata, beneficiarul are dreptul de a considera contractul reziliat de drept/de a solicita rezilierea contractului, fara plata nici unei despagubiri catre prestator și de a pretinde daune interese.

8.2 In cazul in care achizitorul nu onoreaza facturile in termen de 30 de zile calendaristice de la data emiterii acestora de către prestator, acesta are obligatia de a plati ca penalitati, o suma echivalenta cu o cota procentuala din plata neefectuata, pentru fiecare zi de intarziere, numita *dobanda legala penalizatoare* care se stabilește la nivelul ratei dobanzii de referinta calculata de BNR, la data respectiva, plus 8 puncte procentuale, conform Legii nr. 72/2013 și OG 13/2011.

ARHITECT ȘEF,  
CORINA ELENA ANGHELESCU

