



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: + 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: [pmb@primariabraila.ro](mailto:pmb@primariabraila.ro) [arhitectsef@primariabraila.ro](mailto:arhitectsef@primariabraila.ro) [www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)

Nr.

SE APROBĂ,  
PRIMĂR,  
Viorel Marian DRAGOMIR

## CAIET DE SARCINI

**Privind: achiziția de Servicii de consultanță în domeniul evaluării / reevaluării bunurilor imobile (terenuri și/sau construcții) – aparținând domeniului public al Municipiului Brăila**

### I. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Prezentul caiet de sarcini se aplica la elaborarea ofertei privind achiziția de servicii care se efectuează cu persoane autorizate (persoana fizică sau persoana juridică), să efectueze lucrări de evaluare / reevaluare a bunurilor mobile și imobile (terenuri/construcții) aparținând domeniului public al Municipiului Brăila și pentru stabilirea tarifelor (prețului închirierii). Bunurile care vor fi evaluate sunt incluse/vor fi incluse în lista bunurilor care aparțin/vor aparține domeniului public al municipiului Brăila, cu caracteristici bine definite, situate în întregul areal al municipiului Brăila.

Cerințele prezentului Caiet de sarcini sunt obligatorii pentru toți operatorii economici, participanți la procedura de achiziție și nu absolvează 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 / reevaluare a terenurilor vor fi stabilite în lei/mp.

2.2 Tariful pentru evaluări / reevaluării clădirilor se va stabili în lei/mp, arie desfășurată.

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

2.4 Valoarea contractului privind serviciile de evaluare/ reevaluare a bunurilor (terenuri / construcții) aparținând domeniului public al Municipiului Brăila, nu va depăși suma de 450.000,00 lei, fără T.V.A., pentru aproximativ 410.000,00 mp teren și 200.000,00mp construcții.

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila  
Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: [pmb@primariabraila.ro](mailto:pmb@primariabraila.ro) [arhitectsef@primariabraila.ro](mailto:arhitectsef@primariabraila.ro) [www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)

---

### III. DESCRIEREA SERVICIILOR

3.1 Prin nota de comanda se va stabili concret fiecare teren sau construcție ce urmează a fi evaluate, urmând ca evaluatorul desemnat câștigător în urma procedurii de achiziție să întocmească și să predea Raportul de evaluare la termenul în 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 legitimația de membru sau autorizația valabilă la data evaluării. Tabloul Asociației se publică, anual în Monitorul Oficial al României, Partea I (*Ordonanța nr.24/30.08.2011, art. 12, alin.(l)*). *Trebuie să se includă o declarație prin care evaluatorul să confirme că poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și ca este competent să efectueze evaluarea*;

- sinteza evaluării;

- identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați;

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

- instrucțiunile 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;

- fotografii 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;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: + 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: [pmb@primariabraila.ro](mailto:pmb@primariabraila.ro) [arhitectsef@primariabraila.ro](mailto:arhitectsef@primariabraila.ro) [www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)

- 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 aceasta asistență.

#### IV. PRESTATORUL ARE URMĂTOARELE OBLIGAȚII:

- să presteze serviciile "Evaluarea / reevaluarea bunurilor terenuri / construcții aparținând domeniului public al Municipiului Brăila", în conformitate cu standardele de Evaluare, adoptate prin Hotărârea nr. 3/2013 a ANER;
- 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.
- să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantum de 5% din valoarea contractului, fără TVA, al cărui mod de constituire, administrare și restituire, va reprezenta o clauză specifică inclusă în Contractul de servicii;
- să presteze serviciile la standardele și performanțele prezentate în ofertă;
- să presteze serviciile în termen de 10 zile lucrătoare după primirea comenzii de la achizitor; modificarea datei de prestare asumate se face cu acordul părților;
- să informeze beneficiarul în cazul imposibilității realizării serviciilor de evaluare să justifice cauzele care conduc la această situație;
- să despăgubească achizitorul împotriva oricăror reclamații și acțiuni în justiție, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate, etc);
- să prezinte achizitorului raportul de evaluare în 2 (două) exemplare pe suport fizic, iar în 1 (unu) exemplar pe suport electronic.

#### V. CERINȚE TEHNICE MINIME

5.1 Scopul Raportului de evaluare / reevaluare este determinarea *valorii de piață* a proprietăților imobiliare, terenuri/construcții, aparținând domeniului public al Municipiului Brăila supuse înscrierii în inventarul domeniului public al Municipiului Brăila sau a închirierii, așa cum este valoarea de piață definită de:

- Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC), prin standardele IVS;
- Grupul European al Asociațiilor Evaluatorilor (TEGoVA), prin standardele EVS;
- Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) prin standardele SE V.

5.2 Activitatea de evaluare se desfășoară de către membri Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), în conformitate cu O.G. nr. 24/2011:(1). Capacitatea de executare a activității profesionale va fi dovedită prin prezentarea de către ofertant a certificatului/ legitimației de membru (titular/corporative) ANEVAR, în copie, pe care să fie înscris „copie conform cu originalul”, valabilă la zi.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: [pmb@primariabraila.ro](mailto:pmb@primariabraila.ro) [arhitectsef@primariabraila.ro](mailto:arhitectsef@primariabraila.ro) [www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)

5.3 Evaluatorul va desfașura 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;
- să aibe minim 1 an experiență similară cu Instituției Publice;
- ofertantul trebuie să facă dovada existenței a minim un angajat/colaborator contractual, membru ANEVAR;
- coordonatorul echipei sa aiba minim 3 ani de experiență în misiuni de evaluare relevante și să fie membru ANEVAR;

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

5.4 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 analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestora cu cea care trebuie evaluată.

B. Metoda comparației prin bonitare. Aceasta metoda este bazata pe utilizarea unui preț barem, care este corectat funcție de un algoritm de comparație a unor elemente (bonitați).

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 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.

5.5 Fundamentarea metodelor, informațiilor și datelor utilizate în evaluare.

5.6 Analiza datelor, concluziile și prețul propus.

5.7 Termenul de execuție este de 10 zile lucrătoare de la data primirii Notei de comanda de începere a serviciilor de evaluare emisă de achizitor și a punerii la dispoziție a datelor și informațiilor care sunt în sarcina autorității contractante.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel: + 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: [pmb@primariabraila.ro](mailto:pmb@primariabraila.ro) [arhitectsef@primariabraila.ro](mailto:arhitectsef@primariabraila.ro) [www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)

---

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

6.1 Rapoartele de evaluare pentru determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, terenuri/construcții, aparținând domeniului public al Municipiului Brăila supuse înscrierii în inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila sau a închirierii, trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 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 standarde Internaționale (IVS).

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

- să 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/construcții, aparținând domeniului public al Municipiului Brăila supuse înscrierii în inventarul Domeniului Public al Municipiului Brăila sau a închirierii, vor fi însușite de Consiliul Local Municipal Brăila.

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, Primăria Brăila își rezerva 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 cu 1% din valoarea lucrării, pentru fiecare zi de întârziere.

## 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 Municipal Brăila, după întocmirea procesului verbal de recepție și înregistrarea prealabilă la Registratura Generală / Registratura Instituției Arhitect Șef.

7.2 Plata serviciilor de evaluare se va face de către beneficiar în baza contractului de prestări de servicii și a facturii întocmite de către prestator, urmare semnării procesului verbal de recepție a Raportului de evaluare, de către compartimentul de specialitate.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
MUNICIPIUL BRĂILA  
INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Piața Independenței nr. 1 Cod poștal: 810210 Brăila

Tel:+ 4.0239.69.49.47 Fax: +4.0239.69.23.94

E-mail: [pmb@primariabraila.ro](mailto:pmb@primariabraila.ro) [arhitectsef@primariabraila.ro](mailto:arhitectsef@primariabraila.ro) [www.primariabraila.ro](http://www.primariabraila.ro)

**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 către prestator neexecutarea obligațiilor asumate.

Dacă în termen de 30 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 interese.

8.2 În cazul în care achizitorul nu onorează facturile în termen de 60 de zile calendaristice de la data aprobării evaluării / reevaluării bunului / bunurilor în Consiliul Local Municipal Brăila, atunci acesta are obligația de a plăti ca penalități, o sumă echivalentă cu o cotă procentuală din plata neefectuată, pentru fiecare zi de întârziere, numită *dobândă legală penalizatoare* care se stabilește la nivelul ratei dobânzii de referință calculată de BNR, la data respective, plus 8 puncte procentuale, conform legii nr. 72/2013 și OG 13/2011.

INSTITUȚIA ARHITECT ȘEF

Arh. Corina Elena ANGHELESCU

ȘEF SERVICIU C.E.G.M.P.P.P.

Radu BĂRGUANU