



# Primăria Municipiului Slatina

DIRECȚIA ADMINISTRARE PATRIMONIU

Slatina, Strada Unirii, nr.2B, Județul Olt, 230032

Telefon: 0249/416420; fax: 0249/416426

e-mail: [dap@primariaslatina.ro](mailto:dap@primariaslatina.ro), site: [www.primariaslatina.ro](http://www.primariaslatina.ro)

BAP PO02/F1

Aprob,  
Viceprimar,  
Mirel Alexandru BERECHET

## CAIET DE SARCINI

Privind achiziția de servicii de evaluare bunuri din patrimoniul public și privat al municipiului Slatina

### 1. Date generale

1.1. - Denumirea Autorității Contractante: Primaria Municipiului Slatina, cu sediul în municipiul Slatina, strada Mihail Kogălniceanu, nr.1, județul Olt.

1.2. - Denumirea contractului de achiziție publică: prestare servicii de evaluare bunuri, aparținând patrimoniului municipiului Slatina.

1.3. - Procedura de atribuire a contractului de achiziție directă privind servicii de evaluare bunuri din patrimoniul municipiului Slatina.

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei privind achizițiile de servicii de evaluare care se efectuează de persoane autorizate (fizice sau juridice) atestate Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România să efectueze servicii de evaluare a bunurilor mobile și imobile aparținând patrimoniului municipiului Slatina.

### 2. Obiectul caietului de sarcini

2.1. - Prezentul caiet de sarcini, specifică condițiile minime impuse de beneficiar – Primăria municipiului Slatina, pentru atribuirea contractului de achiziție privind prestarea de servicii de evaluare a bunurilor ce aparțin patrimoniului municipiului Slatina (terenuri și construcții), în vederea înregistrării în evidență la valoarea justă.

2.2. - Caietul de sarcini, face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant, serviciul de evaluare.

2.3. - Caietul de sarcini, conține indicații privind regulile de bază care trebuie respectate, astfel încât, potențialii ofertanți să execute serviciul de evaluare a bunurilor ce aparțin patrimoniului municipiului Slatina, din care trebuie să reiasă valoarea reală a bunurilor.

2.4. - Cerințele impuse prin caietul de sarcini, sunt minime.

În acest sens, orice propunere tehnică va fi luată în considerare numai în măsura în care această propunere presupune asigurarea unui nivel calitativ egal sau superior cerințelor minime din Caietul de sarcini.

### 3. Necesitatea și oportunitatea

Contractul de achiziție servicii de evaluare a bunurilor ce aparțin patrimoniului municipiului Slatina, este impus de prevederile legale în vigoare, respectiv prevederile OMFP nr. 3471/2008 - Norme privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale din patrimoniul instituțiilor publice, potrivit căruia evaluarea bunurilor se efectuează de persoane autorizate.

Faptul că, există imobile (terenuri și construcții) în patrimoniul public și privat al municipiului Slatina, este necesar a se stabili valoarea de inventar, printr-un raport de evaluare emis de către o persoană autorizată atestată A.N.E.V.A.R., în vederea vânzării, concesiunii și închirierii acestor imobile.

#### **4. Baza legală**

Achiziționarea serviciului de evaluare a bunurilor ce aparțin patrimoniului municipiului Slatina se va realiza cu respectarea strictă a următoarelor acte normative:

- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Hotărârea nr. 2/20.03.2015 a Conferinței Naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, privind aprobarea "Standardelor de evaluare ANEVAR", obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, formate din:
  - **Standardele de Evaluare SEV; Ghidurile de evaluare GEV.**
  - OMFP nr. 3471/2008 - Norme privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale din patrimoniul instituțiilor publice.

#### **5. Pretul serviciilor de evaluare**

Ofertantul va prezenta în propunerea financiară, valoarea totală a serviciilor fără T.V.A., valoare defalcată pe fiecare categorie de bun evaluat astfel:

**5.1.** - Tarifele pentru plata serviciilor de evaluare a terenurilor, vor fi stabilite în funcție de suprafață după următoarea grilă:

- de la 1 mp la 1.000 mp \_\_\_\_\_ lei/lucrare;
- de la 1001 mp la 5.000 mp \_\_\_\_\_ lei/lucrare;
- de la 5001 mp la 10.000 mp \_\_\_\_\_ lei/lucrare;
- de la 10001 mp la 20.000 mp \_\_\_\_\_ lei/lucrare;
- peste 20.001 mp \_\_\_\_\_ lei/lucrare.

**5.2.** - Tarifele pentru plata serviciilor de evaluare a clădirilor, vor fi stabilite în funcție de următoarele categorii:

- spații cu altă destinație decât cele de locuit - \_\_\_\_\_ lei/lucrare;
- apartamente din fondul locativ - \_\_\_\_\_ lei/lucrare;
- alte categorii de imobile – clădiri aflate în patrimoniul municipiului Slatina - \_\_\_\_\_ lei/lucrare.

Tarifele stabilite nu conțin T.V.A..

**NOTĂ: Lucrarea semnifică raport de evaluare pe fiecare obiect distinct.**

#### **6. Condiții de pret**

**6.1.** - Ofertantul va prezenta în propunerea financiară, în valoarea totală a serviciilor fără T.V.A., valoarea defalcată pe fiecare categorie de bunuri estimate a se evalua, după cum urmează:

**1)** imobile terenuri libere și terenuri ocupate de construcții proprietate a Municipiului Slatina evaluate în scopul:

- a) inventarierii în vederea stabilirii valorii de inventar;
- b) concesiunii în vederea stabilirii redevenței;
- c) vânzării în vederea stabilirii prețului minim de vânzare;

**2)** imobile clădiri - spații cu alte destinații evaluate în scopul:

- a) inventarierii în vederea stabilirii valorii de inventar;
- b) închirierii în vederea stabilirii chiriei /mp/luna;

**3)** imobile apartamente din bloc - fond locativ - evaluate în scopul vânzării.

**4)** alte categorii de imobile ale municipiului Slatina.

**6.2.** - Pe perioada de derulare a contractului, valoarea nu se va actualiza, rămânând fermă pe toată durata de valabilitate a acestuia, iar plata lucrărilor se va face pe fiecare obiectiv, după predarea raportului de evaluare și întocmirea procesului verbal de recepție.

## **7. Condiții de plată**

**7.1.** - Sursa de finanțare a contractului de prestări de servicii de evaluare, care urmează să fie atribuit este - bugetul local.

**7.2.** - Plata prestării serviciilor de evaluare se efectuează în lei, în baza facturilor emise de contractant și aprobarea la plată de achizitor, după acceptarea documentelor justificative. Facturile vor fi transmise prin sistemul național privind factura electronică RO e-factura conform prevederilor Legii nr. 139/2022 cu modificările și completările ulterioare.

**7.3.** - Plata facturilor emise în baza contractului de prestări de servicii de evaluare, se efectuează într-un termen de maxim 30 de zile.

**Nu sunt acceptate plăți în avans.**

## **8. Condiții de încetare și execuție a serviciilor**

**8.1.** - Termenul de execuție a contractului de servicii, este de la data încheierii acestuia până la data de 31.12.2024.

Prin nota de comandă, se va stabili concret fiecare imobil - teren sau construcție ce urmează a fi evaluat, urmând ca prestatorul de servicii de evaluare desemnat câștigător să întocmească și să predea raportul de evaluare la termenul și în condițiile prevăzute în contractul de prestări servicii.

**8.2.** - Raportul de evaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a imobilului ce urmează a fi evaluat, pentru următoarele tipuri de obiective:

- terenuri libere;
- terenuri ocupate de construcții proprietate a Municipiului Slatina;
- apartamente în bloc, case;
- proprietăți de patrimoniu;
- spații birouri;
- școli, licee, grădinite;
- clădiri piețe;
- clădiri cimitire;
- alte proprietăți ale municipiului Slatina.

**8.3.** - Raportul de evaluare va cuprinde minim următoarele elemente:

- sinteza evaluării;
- instrucțiunile evaluării;
- condiții limitative;
- baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- situația juridică a activelor evaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează
- identificarea activelor și localizarea lor, data și gradul de extindere al inspecțiilor;
- descrierea amănunțită a activelor evaluate, schițe, planuri, etc.
- fotografii ale activelor evaluate;
- 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 concluzia evaluatorului;
- declarațiile de certificare ale evaluatorului;
- semnătura evaluatorului (stampilele de evaluator sau evaluator acreditat).

În vederea evaluării bunurilor de patrimoniu ale municipiului Slatina, este necesar ca o persoană autorizată (persoană fizică sau juridică), membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România să efectueze activitatea de evaluare, conform standardelor A.N.E.V.A.R. pentru bunurile de patrimoniu.

## **9. Date tehnice**

**9.1.** - Prestatorul are următoarele obligații:

- să presteze servicii de evaluare pentru bunurile estimate a fi evaluate (prezentate la pct.5.), în cadrul prețului ofertei adjudecate;

- să înceapă prestarea serviciilor în timpul cel mai scurt posibil de la primirea Notei de comandă, astfel încât termenul de finalizare convenit de părți să fie respectat, termen care se calculează de la data primirii Notei de Comandă;

- să asigure 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.

- să informeze achizitorul în cazul imposibilității realizării serviciilor de evaluare și să justifice cauzele ce conduc la această situație;

- de a executa serviciul de evaluare în conformitate cu legislația, standardele, prescripțiile și normativele în vigoare prin respectarea unor cerințe tehnice minime:

a) 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 Slatina, respectiv determinarea valorii juste a acestora 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-403;

- Asociația Națională a Evaluatoresilor din România (ANEVAR) în standardul SEV-4.03.

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

- 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;

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

- metoda reziduală, este metoda ce poate fi folosită ca alternativă când lipsesc informații despre tranzacții cu terenuri similare.

- 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.

- 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.

- 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.

c) Fundamentarea metodelor, informațiilor și datelor utilizate în evaluare.

d) Prezentarea rezultatelor aplicării metodelor de evaluare, a valorii de piață a acestora, selectată din rezultatele obținute prin metodele de evaluare aplicate și justificarea prețului propus.

Modificarea datei/perioadelor de prestare asumate în graficul de prestare se face cu acordul părților;

- raportul de evaluare va fi prezentat beneficiarului în 2 (două exemplare) pe suport fizic, iar în 1 (unu) exemplar pe suport electronic.

Activitatea de evaluare poate fi desfășurată numai de persoanele ce au calitatea de evaluator autorizat, dobândită în condițiile prevederilor art.12 din O.G nr.24/2011 - privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, care sunt înscrise în Tabloul Asociației și dovedesc aceasta cu legitimația de membru sau autorizația valabilă la data evaluării.

## **10. Durata contractului**

Durata contactului de servicii de evaluare începe de la data semnării acestuia și încetează la data de 31.12.2024.

## **11. Cerințele tehnice minime de eligibilitate a ofertei**

**11.1.** - Prestatorul are obligația de a face dovada că este expert evaluator A.N.E.V.A.R. autorizat, conform actelor normative în vigoare, să execute servicii de evaluare.

**11.2.** - Evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele A.N.E.V.A.R., întreaga responsabilitate a soluției propuse revine executantului lucrării.

Serviciul de evaluare a bunurilor ce aparțin patrimoniului municipiului Slatina, va trebui să respecte prevederile legale în vigoare privind reflectarea la valoarea justă a bunurilor evaluate.

## **12. Reguli de protecția muncii**

**12.1.** - La executarea serviciului ce face obiectul prezentului caiet de sarcini, vor fi respectate prevederile Hotărârii Guvernului nr. 300/02.03.2006, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii nr. 319/2006 - Legea securității și sănătății în muncă cu modificările și completările ulterioare și ale tuturor actelor normative (norme specifice de protecție a muncii).

**12.2.** - Pe parcursul îndeplinirii contractului, executantul are obligația de a respecta regulile obligatorii referitoare la condițiile de muncă și de protecție a muncii și de norme specifice PSI, care sunt în vigoare la nivel național.

**12.3.** - Ofertanții sunt obligați să indice în cadrul ofertei, faptul că la elaborarea acesteia, au ținut cont de obligațiile referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii.

Cerințele esențiale referitoare la protecția, siguranța și igiena muncii:

- siguranța în exploatare;
- igiena și sănătatea oamenilor;
- protecția împotriva zgomotului;
- siguranța la foc.

## **13. Urmărirea și reglementarea activității de elaborare a rapoartelor de evaluare**

Rapoartele de evaluare trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să fie în conformitate cu standardele profesionale de evaluare SEV, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR);
- 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

Rapoartele de evaluare privind stabilirea valorii juste a activelor fixe a bunurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Slatina, vor fi însoțite de Consiliul Local al municipiului Slatina.

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

## **14. 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 Primăriei municipiului Slatina.

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

Director executiv D.A.P.,  
Andrei EREMIA

Consilier Juridic,  
Maria Claudia POPA

Inspector C.E.D.P.P.,  
Lucian Gabriel NICOLAE