

ANUNT DE TRANSPARENTA

Prin prezenta, vă invităm să participați prin depunerea de oferte la achiziția de servicii de evaluare a activelor - terenuri și/sau construcții - aflate în proprietatea Comunei Sântandrei

1. Valoarea estimată a achiziției: **20000 lei fara TVA**
2. Codul CPV: 71319000-7 Servicii de expertiza (Rev.2)
3. Sursa de finanțare: Bugetul local
4. Perioada de valabilitate a ofertelor: 30 zile de la data limită de depunere a ofertelor
5. Documentul justificativ: - contract de servicii✓
6. Mod prezentare oferta:
Documentele solicitate a fi prezentate se vor înregistra la sediul Comunei Santandrei - str. Principala, nr. 452, parter, astfel:
Un plic exterior însoțit de Scrisoarea de înaintare, conținând:
 1. un plic conținând documentele însoțitoare: copie CUI/certificat constatator din care să rezulte obiectul de activitate cu corespondent în obiectul prezentei achiziții, Declarație privind conflictul de interese; Declarație GDPR, dovada publicării ofertei în catalogul electronic al SEAP prin realizarea unui print screen; Autorizație ANEVAR.
 2. un plic conținând propunerea financiară.
 3. Plicul exterior trebuie să fie marcat cu:
 1. denumirea și adresa autorității contractante;
 2. denumirea obiectului achiziției directe pentru care s-a depus oferta;
 3. denumirea și adresa ofertantului pentru a permite returnarea ofertei întârziate nedeșchisă

PROPUNEREA FINANCIARA

Pretul ofertei va fi prezentat în Formularul de Oferta și publicat în catalogul electronic al SEAP și va conține pretul pentru prestarea serviciilor. Depunerea ofertei echivalează cu acceptarea tuturor condițiilor incluse în documentație.

- ☐ **NU** se accepta oferte parțiale
 - ☐ **NU** se accepta oferte alternative la oferta de bază
 - ☐ **NU** se accepta oferte întârziate, acestea fiind returnate expeditorului nedeșchise
 - ☐ **NU** se accepta completarea documentelor lipsă, ulterior deschiderii ofertelor
- Ofertele cu o documentație incompletă vor fi respinse ca inacceptabile.**

8. Criteriul de atribuire: pretul cel mai scazut.

9. Data limita stabilita pentru depunerea ofertelor la sediul achizitorului si inscrierea ofertei in catalogul electronic al SEAP: 11.11.2019, ora 16:00.

10. Note generale:

Nota 1: NU se accepta oferte alternative la oferta de baza.

Nota 2: NU se accepta oferte intarziate, acestea fiind returnate expeditorului nedeschise.

Nota 3: Se solicita:

1. prezentarea tuturor documentelor solicitate in documentatie pana la data limita de depunere a ofertelor, atat la sediul achizitorului, cat si in catalogul electronic al SEAP;

2. Prezentarea documentelor astfel incat ele sa furnizeze toate informatiile solicitate prin documentatia de atribuire - In caz contrar autoritatea contractanta isi rezerva dreptul de a respinge oferta in cauza, fara solicitare de clarificari.

Nota 4: Prezenta achizitie reprezinta o achizitie directa si nu se supune reglementarilor Legii 98/2016.

Nota 5: Modelul de formulare poate fi procurat în mod gratuit de la sediul Primariei Comunei Santandrei sau solicitate prin e-mail la adresa primaria.santandrei@gmail.com, urmând a fi puse la dispoziție prin mijloacele electronice disponibile în cel mai scurt timp posibil.

Nota 6: Prezenta achizitie se va derula prin site-ul www.primariasantandrei.ro si pe adresa de e-mail: primaria.santandrei@gmail.com, pentru eventualele solicitari de clarificari. Orice clarificari/raspunsurile la eventualele solicitari de clarificari vor fi publicate pe site-ul institutiei, www.primariasantandrei.ro.

Nota 7: Prezenta achizitie se va finaliza prin intermediul catalogului electronic al SEAP, prin initierea achizitiei cu operatorul economic a carei oferta corespunde tuturor cerintelor si contine pretul total cel mai scazut. Contractul va fi incheiat cu ofertantul declarat castigator.

Primar
Ioan MARCUS



CAIET DE SARCINI
servicii de evaluare a activelor - terenuri si/sau constructii -
aflate în proprietatea Comunei Sântandrei

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

1. Contractarea serviciului de evaluare a terenurilor și/sau construcțiilor aflate în administrarea/proprietatea Consiliului Local al Comunei Sântandrei.

2. PREȚUL SERVICIILOR DE EVALUARE

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

- până la 50 mp: 450 lei/lucrare;
- de la 51 la 100 mp 450 lei/lucrare;
- de la 101 la 200 mp 500 lei/lucrare;
- de la 201 la 300 mp 500 lei/lucrare;
- de la 301 la 400 mp 500 lei/lucrare;
- de la 401 la 500 mp 550 lei/lucrare;
- de la 501 la 1000 mp 550 lei/lucrare;
- de la 1001 la 5000 m 650 lei/lucrare;
- de la 5001 la 10.000 650 lei/lucrare;
- peste 10.001 mp 800 lei/lucrare;

2.2. Tariful pentru evaluari cladiri se va stabili în lei/mp arie desfasurată.

2.3. Tarifele stabilite în urma achiziției nu conțin TVA.

2.4. Valoarea contractului privind serviciile de evaluare a imobilelor- activelor- terenuri și construcții- aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Sântandrei, nu va depăși suma de **20.000 lei** fără TVA.

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

2.6. Pentru refacerea unui raport după perioada de 3 luni de la predarea acestuia, autoritatea contractantă va deconta 30% din valoarea inițială, atunci când din noul raport rezultă:

- prețuri comparabile noi;
- rata de schimb valutară modificată substanțial;
- și/sau modificări în analiza pieței de chirii.

Decontarea plăților se va face pe baza unei note justificative din care să rezulte datele suplimentare cuprinse în noul raport.

3. VOLUMUL ȘI NATURA SERVICIILOR CE URMEAZĂ A FI ACHIZIȚIONATE

3.1 Prin notă de comandă se va stabili concret fiecare teren si/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 imobilului evaluat, pentru următoarele tipuri de obiective:

- terenuri libere de sarcini
- terenuri ocupate de construcții proprietate a Comunei Santandrei
- terenuri ocupate de construcții proprietate a unor persoane fizice și juridice

- terenuri afectate de proiecte de utilitate publică
- clădiri individuale
- proprietăți de patrimoniu
- alte proprietăți ale Comunei Santandrei

3.4 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 grila 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, etc.
- 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);

3.5. Valoarea contractului privind serviciile de evaluare a imobilelor activelor (terenuri și/sau construcții) aflate în administrarea/proprietatea Comunei Santandrei nu va depăși suma de **20.000 RON** fără TVA.

4. SARCINI PRIVIND TEHNICA DE EVALUARE

4.1. Scopul Raportului de evaluare și a studiului de piață 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 Comunei Santandrei, 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 Evaluatorilor (TEGOVOFA) în standardul european EVS-4.03;
- Asociația Națională a Evaluatorilor 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 Pentru imobilele afectate de proiecte de utilitate publică, cuprinse în coridoarele de expropriere, rapoartele de evaluare se vor întocmi avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici conform prevederilor art.11 alin (8) din legea 255/2010 *privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică* și art.8 alin.(1), din norma metodologică nr.19/2011 *de aplicare a legii 255/2010*.

4.5. Fundamentarea metodelor, informațiilor și datelor utilizate în evaluare.

4.6. Prezentarea rezultatelor aplicării metodelor de evaluare, a valorii de piață a acestora, selectata din rezultatele obținute prin metodele de evaluare aplicate și justificarea pretului propus.

5. URMĂRIREA ȘI REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚII DE ELABORARE A RAPOARTELOR DE EVALUARE SUPUSE PROCESULUI DE VÂNZARE.

5.1 Rapoartele de evaluare pentru efectuarea tranzacțiilor imobiliare (pentru construcții și/sau terenuri trebuie să îndeplinească următoarele condiții):

- a) 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);
- b) să prezinte toate elementele solicitate pentru determinarea competenței evaluatorului;
- c) să se bazeze pe definiția valorii de piață și a altor valori, în conformitate cu standardele IVS;
- d) să fie prezentate în scris și să permită utilizatorului să urmărească și să înțeleagă fundamentarea, judecata și concluziile evaluării;
- e) evaluatorul să prezinte o declarație de certificare și de responsabilitate a evaluării, în conformitate cu standardele.

5.2. Rapoartele de evaluare pentru vânzarea clădirilor și/sau terenurilor vor fi însoțite, fie de către Comisia de negociere - în cazul vânzărilor prin negociere directă, fie de Consiliul Local al Comunei Santandrei – în cazul schimburilor de terenuri, vânzări directe sau prin licitație publică.

În situația în care se constată că prețul stabilit prin raportul de evaluare, a fost incorect, Comuna Santandrei nu va deconta lucrarea/ serviciul numai după refacerea acesteia.

În situația în care se constată că prețul stabilit prin raportul de evaluare nu conduce la încheierea unei tranzacții sau nu este însoțit de Consiliul Local la fundamentarea unui schimb de terenuri, evaluatorul va prezenta beneficiarului o notă explicativă sau va reface raportul de evaluare în baza unor metode, altele decât cele din raportul inițial.

Raportul de evaluare va fi recepționat de compartimentul de specialitate care a lansat cererea de evaluare, și vizat de conducerea Comunei Santandrei.

6. TERMENUL DE PRESTARE A SERVICIILOR

6.1. Termenul pentru care se încheie contractul cadru de prestări servicii este de 1 (un) an de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

6.2. În funcție de volumul și complexitatea lucrării, odată cu lansarea comenzii, se va stabili și termenul de finalizare a acesteia, termen care va fi cuprins între 3-7 zile lucrătoare de la primirea notei de comandă.

7. PREZENTAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU RECEPȚIE

7.1. Documentația Raportul de evaluare) se va prezenta în 2 (două) exemplare, dacă prin Actul adițional nu se prevede altfel.

8. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA LA TERMEN

În cazul în care din vina sa exclusivă, prestatorul nu reușește să-și execute obligațiile asumate prin contract, atunci achizitorul are dreptul, fără necesitatea vreunei notificări și fără a exclude alte modalități de sancționare, de a deduce din prețul contractului fără TVA, o dobândă penalizatoare egală cu nivelul ratei dobânzii de referință a BNR plus 8 puncte procentuale pentru fiecare zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor, dobândă aplicată la contravaloarea obligațiilor neîndeplinite.

**Consilier
Ilie OLARI**

