



SOCIETATEA „UZINA MECANICA SADU” S.A.

FILIALA A C.N. „ROMARM” S.A.

Bumbesti-Jiu, Str. Parangului, nr. 59, jud. Gorj

J18/330/2001; CUI: R014373832; R093RNCB0149042106660001

Tel: 0253-463.868, 860; Fax: 0253-463193

www.umsadu.ro e-mail: office@umsadu.ro



APROBAT
Director General
Ing.
LAUDATILIE



CAIET DE SARCINI

pentru achiziționarea serviciului de evaluare a unor active
de tipul terenuri, clădiri din S. U. M. SADU S.A.

Caietul de sarcini face parte integranta din documentatia de atribuire a contractului si constituie ansamblul cerintelor minime pe baza carora ofertantii isi vor elabora oferta.

Cap. I. Introducere

Prezentul caiet de sarcini:

- a) a fost elaborat in baza legislatiei de specilitate in vigoare si a documentelor programatice cu referire la organizarea procedurilor privind achizitionarea de servicii de evaluare in vederea inchirierii;
- b) a fost elaborat spre a servi drept documentatie tehnica si de referinta pentru stabilirea conditiilor specifice de desfasurare a serviciului de evaluare, in vederea inchirierii;
- c) face parte integranta din documentatia necesara desfasurarii serviciului de evaluare si constituie ansamblul cerintelor tehnice de baza;
- d) contine specificatiile tehnice care definesc caracteristicile referitoare la nivelul calitativ, tehnic si de performanta;
- e) contituie ansamblul cerintelor pe baza carora fiecare evaluator interesat de participarea la procedura isi va elabora oferta. Cerintele impuse prin prezentul caiet de sarcini vor fi minimale.

Cap II. OBIECTUL ACHIZITIEI

2.1. Contractarea serviciului de evaluare a terenului Preuzinal Sadu I (≈ 70 mp) și a spatiului comercial Tg –Jiu (≈ 400 mp.), precum și întocmirea unui *Studiu de*

piață pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor pe zone comerciale și a chiriilor în vederea fundamentării deciziilor de închiriere - terenuri și clădiri .

2.2. Studiul de piață ce urmează a fi achiziționat are următoarele obiectivele :

- a). Stabilirea dimensiunilor și a structurii pieței;
- b). Determinarea factorilor ce acționează asupra pieței regionale;
- c). Prezentarea analizei comparative a dinamicii evoluției prețurilor de vânzare, închiriere;
- d). Identificarea volumului ofertei pieței locale privind închirierea spațiilor și terenurilor - cu destinație comercială și industrială;
- e). Studiul prețurilor raportat la zonarea funcțională și comercială în orașele Tg-Jiu și Bumbesti-Jiu;
- f). Conjunctura și tendințele pieței locale, prognoza de evoluție pe termen scurt și mediu.

Cap. III. PREȚUL SERVICIILOR DE EVALUARE

3.1. Tarifele pentru plata serviciilor de evaluare a terenurilor și clădirilor și întocmirea Studiului de piață, vor fi stabilite după următoarea grilă:

- Evaluare teren preuzinal Sadu I lei/lucrare;
- Evaluare spațiu comercial Tg-Jiulei/lucrare;

3.2. Tarifele stabilite în urma licitației nu conțin TVA

3.3. Valoarea contractului privind serviciile de evaluare a celor două active (terenuri și construcții) nu va depăși suma de 1.200 lei fără TVA.

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

3.5. Pentru refacerea unui raport după o perioadă de 6 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.

Cap. IV. VOLUMUL ȘI NATURA SERVICIILOR CE URMEAZĂ A FI ACHIZIȚIONATE

4.1. Studiul de piață are ca obiect stabilirea prețului de vânzare a imobilelor (terenuri și construcții), pe zone comerciale, pentru fundamentarea deciziilor privind închirierea unor terenuri și clădiri, precum și stabilirea chiriilor.

4.2. Achizitorul va transmite evaluatorului desemnat castigator în urma selecției de oferte o comandă fermă, menționând obligativitatea întocmirii și predării la timp a Raportului de evaluare aferent celor două obiective.

4.3. Raportul de evaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a activelor evaluate, pentru următoarele tipuri de obiective:

- teren preuzinal Sadu I

- Spatiu comercial Targu- Jiu

4.4. 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 raportul de evaluare a 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);
- 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);

4.5. Valoarea contractului privind serviciile de evaluare a activelor (terenuri și construcții) aflate în patrimoniul U.M.SADU S.A. nu va depăși suma de 1.200 lei fără TVA.

Cap. V. SARCINI PRIVIND TEHNICA DE EVALUARE

5.1. 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, respectiv determinarea prețului de închiriere acestor imobile.

5.2. 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,

5.3. 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.

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

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

Cap. VI. URMĂRIREA ȘI REGLEMENTAREA ACTIVITĂȚII DE ELABORARE A RAPOARTELOR DE EVALUARE SUPUSE PROCESULUI DE INCHIRIERE

6.1. Rapoartele de evaluare pentru efectuarea închirierii imobiliare (pentru construcții și 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.

6.2. Evaluatorul va prezenta spre analiză și avizare un raport de evaluare inițial.

În situația în care se formulează obiecții cu privire la raportul inițial, evaluatorul are obligația de a remedia elementele care fac obiectul observațiilor beneficiarului, în termen de trei zile lucrătoare.

În situația în care se constată că prețul stabilit prin raportul de evaluare nu conduce la încheierea unei tranzacții, evaluatorul va prezenta beneficiarului o notă

explicativă sau va reface raportul de evaluare în baza unor metode, altele decât cele din raportul inițial.

Receptia finala se va face prin semnarea a cate unui process verbal de receptie cantitativa si calitativa fara obiectiuni intre Prestator si Beneficiar, in trei zile lucratoare de la data depunerii raportului final de evaluare aprobat de catre Beneficiar.

Cap. VII. TERMENUL DE EXECUȚIE ȘI LIVRARE A LUCRĂRII

7.1. Termenul pentru care se încheie contractul cadru de prestări servicii este de 30 zile de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

7.2. Odată cu lansarea comenzii, se va stabili și termenul de finalizare a acesteia.

7.3. Termenul de predare initiala a lucrării „ *Raport de evaluare și a studiului de piață*” pentru sabilirea valorii de piață a terenului preuzinal Sadu I și a Spatiului comercial Tg - Jiu în vederea fundamentării deciziilor de închiriere a acestora, este de 25 zile de la data încheierii contractului.

7.4. Prestatorul de servicii va urmări evoluția pieței imobiliare urmînd ca la 6 luni de la semnarea contractului să prezinte actualizarea capitoului “Studiul prețurilor” ca anexe la Raportul de evaluare.

Cap VIII. PREZENTAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU RECEPȚIE

8.1. Lucrarea „*Raport de evaluare și Studiu de piață*” pentru sabilirea valorii de piață preuzinal Sadu I și a Spatiului comercial Tg - Jiu în vederea fundamentării deciziilor de închiriere, se va prezenta în 4(patru) exemplare, dacă prin Actul adițional nu se prevede altfel.

Cap. IX. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA LA TERMEN

Nerespectarea termenului de predare a lucrării se penalizează cu 0,01% din valoarea lucrării pentru fiecare zi de întârziere.

Director Tehnic si de Productie

Ing.

Motorga Dorin

Sef serv. P.I.P.ME.

Ing.

Tascau Dan

Intocmit

ing.

Nanau Camelia