



CAIET DE SARCINI

Privind organizarea procedurii de achiziție a serviciilor de evaluare/reevaluare a unor imobile aflate în domeniul public și privat al Județului Timiș, sau bunuri imobile care prezintă interes pentru Județul Timiș

CAP.1 DATE GENERALE

1.1 Denumirea lucrării solicitate și amplasamentul

Efectuarea evaluării/reevaluării imobilelor aflate în domeniul public și privat al Județului Timiș este necesară, având în vedere faptul că acestea pot fi închiriate, concesionate, cumpărate și / sau vândute, conform prevederilor legale.

Obiectivele Consiliului Județean Timiș - supuse evaluării/reevaluării, conform Legii nr. 98/2016, în vederea închirierii, concesionării, cumpărării și / sau vânzării sunt:

Nr. crt.	Denumirea obiectivului
1.	Palat Administrativ
2.	Complexul imobiliar "Bastion Theresia"
3.	Imobil Calea Torontalului km 3
4.	Stadion „Dan Păltinișanu”
5.	Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara (PITT): Pavilion Administrativ /spații închiriere + parcele teren/concesionare, vânzare
6.	Cabinet medical Văcărescu (vânzare imobil)
7.	Subsol spital „Victor Babeș” (vânzare imobil)
8.	Clădire CȘEI “Dumitru Ciumăgeanu” (cumpărare imobil)
9.	Institutul Francez (cumpărare imobil)
10.	Alte imobile

Acestea sunt detaliate în “Situția imobilelor supuse evaluării/reevaluării” - Anexa la prezentul caiet de sarcini.

Achiziționarea serviciilor de evaluare/reevaluare imobiliară se va face în conformitate cu legislația în vigoare, respectiv Legea nr. 98/2016, privind achizițiile publice.

Ordonator de credite: Consiliul Județean Timiș
Adresa- B-dul Revoluției din 1989, nr.17, Timișoara, jud.Timiș
Telefon- 0256 406300, 0256 406306
Fax- 0256 406306

1.2 Autoritatea contractantă: Consiliul Județean Timiș

1.3 Beneficiarul lucrării: Consiliul Județean Timiș

CAP.2 FINANȚAREA ȘI VALOAREA LUCRĂRII

Evaluarea/reevaluarea se va realiza din resursele financiare asigurate la capitolul cheltuieli cu bunuri, din bugetul Consiliului Județean Timiș pentru anul 2017, valoarea estimativă a prestației fiind de 50.000 lei, la care se adaugă cota legală de TVA.

CAP. 3 TEMA LUCRĂRII ȘI SPECIFICAȚII TEHNICE

Evaluarea/reevaluarea va fi efectuată de experți înscriși în Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) și se va conforma standardelor profesionale de evaluare/reevaluare (SEV).

Documentația privind evaluarea/reevaluarea imobilelor va cuprinde:

A) Raportul de evaluare/reevaluare imobile, va cuprinde minimum următoarele elemente:

- sinteza evaluării/reevaluării;
- obiectul, scopul și data evaluării/reevaluării (cu specificarea cursului de schimb B.N.R. lei/euro, valabil la data evaluării/reevaluării și /sau raportarea la raportul de evaluare/reevaluare a notarilor publici);
- instrucțiunile evaluării/reevaluării;
- condiții limitative;
- baza de evaluare/reevaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- situația juridică a activelor evaluate/reevaluate, cu evidențierea sarcinilor care le grevează (dacă e cazul);
- descrierea amănunțită a activelor evaluate/reevaluate, schițe, planuri, etc.
- fotografii ale activelor evaluate/reevaluate;
- pentru proprietățile comparabile se solicită 2 fotografii cu imagini exterior și adresele exacte cu numerele de telefon pentru verificare;
- conformitatea cu standardele de evaluare/reevaluare;
- aplicarea metodelor de evaluare/reevaluare 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).

B) Sarcini privind tehnica de evaluare/reevaluare:

B.1. Scopul Raportului de evaluare/reevaluare 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 Județului Timiș, respectiv determinarea prețului de concesionare, închiriere, achiziție sau vânzare a acestor imobile.

B.2. Scopul raportului de evaluare/reevaluare este stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren neconstruit sau construit și eventuale construcții existente pe aceste terenuri conform standardelor ANEVAR așa cum este valoarea de piață definită de Standardele Internaționale de Evaluare/reevaluare [IVS-uri] și Conceptele fundamentale ale Principiilor de Evaluare/reevaluare General Acceptate ale IVSC.

B.3. Aplicarea, conform metodologiei ANEVAR, a cel puțin două metode de evaluare/reevaluare, în funcție de situația specifică a fiecărui teren și clădire:

- **Metoda comparațiilor directe:** Estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând aceste proprietăți cu cea care trebuie evaluată/reevaluată.
- **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).
- **Metoda de randament:** este folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat, într-un indicator de valoare a proprietății.
- **Metoda reziduală:** metoda poate fi folosită ca alternativă când lipsesc informații despre tranzacții cu terenuri similare.
- **Metoda parcelării:** este utilizată la evaluarea/reevaluarea 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.

B.4. Fundamentarea metodelor, informațiilor și datelor utilizate în evaluare/reevaluare.

B.5. Prezentarea rezultatelor aplicării metodelor de evaluare/reevaluare, a valorii de piață a acestora, selectată din rezultatele obținute prin metodele de evaluare/reevaluare aplicate și justificarea prețului propus.

C). Volumul și natura serviciilor ce urmează să fie achiziționate:

C.1. Prin notă de comandă se va stabili concret fiecare teren sau construcție ce urmează a fi evaluată/reevaluată, conform "Situția imobilelor supuse evaluării/reevaluării"- Anexa atașată la prezentul caiet de sarcini, urmând ca evaluatorul desemnat câștigător să întocmească și să predea Raportul de evaluare/reevaluare, la termenul și în condițiile prevăzute în contractul de prestări servicii.

C.2. Rapoartele de evaluare/reevaluare se vor întocmi numai după verificarea în teren a imobilelor evaluate/reevaluate, prevăzute la punctul 1.1. și detaliate în "Situția imobilelor supuse evaluării/reevaluării"- Anexa atașată la prezentul caiet de sarcini.

CAP. 4 TERMENUL DE EXECUȚIE

4.1. Durata contractului de prestări servicii este de 1 an de zile, de data semnării acestuia.

4.2. Termenul de execuție a raportului de evaluare este de 30 zile de la data primirii notei de comandă. În cazul în care lucrarea nu poate fi executată din vina Consiliului Județean, sau din cauze independente de prestator, termenul poate fi prelungit.

CAP. 5 ALTE PREVEDERI

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

- a) să se conformeze standardelor profesionale de evaluare/reevaluare (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/reevaluării proprietăților imobiliare. Acolo unde nu există standarde de

- evaluare/reevaluare (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.

În situația în care se constată că prețul stabilit prin raportul de evaluare/reevaluare a fost incorect, Județul Timiș nu va deconta lucrarea / serviciul decât numai după refacerea acesteia, evaluatorul va prezenta beneficiarului o notă explicativă, sau va reface raportul de evaluare/reevaluare în baza unor metode, altele decât cele din raportul inițial.

Fiecare raport de evaluare/reevaluare va fi recepționat de compartimentul de specialitate care a lansat cererea de evaluare/reevaluare, în baza procesului-verbal de recepție a serviciului și va respecta legislația și normativele specifice în vigoare.

**DIRECȚIA GENERALĂ
DE PATRIMONIU**
Director general
LAURA KŐSZEGI



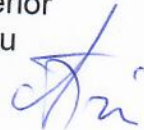
**DIRECȚIA ADMINISTRAREA
PATRIMONIULUI**
Director executiv
RADU ȘERBAN



Serviciul Administrarea Patrimoniului
Șef serviciu
Bianca Belu



Întocmit
Consilier I Superior
Nicoleta Tisu



**Situație imobile supuse evaluării/reevaluării imobiliare, în vederea stabilirii prețului de
închiriere/concesionare/vânzare/cumpărare**

ANEXA

Nr. crt.	Denumire imobil	Adresa	Spațiu	Suprafață (mp)	Preț (lei)
1	Bastion Theresia	Str. Popa Șapcă, nr. 4, loc. Timișoara	ÎNCHIRIERE SPAȚIU CI Timiș: Corp A Librărie	218,37	Tarif/lună
			Corp A Cafenea literară	98,75	Tarif/lună
			Corp A Spațiu expoziții	315,84	Tarif/lună
			Corp A Galerie artizanat	115,62	Tarif/lună
			Corp A Cafe Jazz	211,65	Tarif/lună
			Corp B parter Cafenea Mediateka	160,04	Tarif/lună
			Corp B parter Spațiu birouri	136,83	Tarif/lună
			Corp B parter Muzeu instrumente muzicale	75,93	Tarif/lună
			Corp C - Centru pregătire tineret- travee C. 1.16, C.1.17, C.1.18, C.1.19, C.1.20	384,77	Tarif/lună
			Corp C Expo cu vânzare	219,23	Tarif/lună
			Corp C Cofetărie	177,88	Tarif/lună
			Corp C Centru de ARHITECTURĂ	317,03	Tarif/lună
			Corp C Galerie de Artă	182,86	Tarif/lună
			Corp E Cafe+Spațiu Expo	364,75	Tarif/lună
			Corp E Spațiu Expo	75,30	Tarif/lună
2	Stadionul Dan Păltinișanu	str. Ștefan Plăvăț, str. Diaconu Coresi, Timișoara		55.423	Tarif/oră (cu și fără instalația de nocturnă) și tarif/lună

3	Palat Administrativ	B-dul Revoluției din 1989, nr.17, Timișoara	Sala Multifuncțională	363,5	Tarif/oră
			Foaier	302,5	Tarif/oră
			Sala Revoluției	187,90	Tarif/oră
4	Imobilii Calea Torontalului km 3	Calea Torontalului, km 3, loc. Timișoara	Aeroport utilitar: teren	aproximativ 430.000 mp	Redevență/mp/an Tarif/mp/luna
5	Parcul Tehnologic si Industrial TM (PITT)	Calea Torontalului km 6, loc. Timișoara	Aeroport utilitar: imobile (bunuri aparținând Primăriei Timișoara) ÎNCHIRIERE SPAȚII PA-PITT: cfm. schiță atașată	1000	Preț cumpărare
			Sală conferință	47,50	Tarif/oră
			Sală protocol	30,70	Tarif/oră
			Sală seminar	30,80	Tarif/oră
			Sală seminar	30,80	Tarif/oră
			Spații birouri mobilate (parter PA)	30,80	Tarif/mp/lună
			2 x birouri mobilate, nr. 3 si 4	20,00	Tarif/mp/lună
			2 x birouri mobilate, nr. 5 si 6	14,70	Tarif/mp/lună
			1 x birou mobilat, nr. 7	20,30	Tarif/mp/lună
			1 x birou mobilat, nr.8	21,00	Tarif/mp/lună
			1 x birou mobilat, nr.9	14,80	Tarif/mp/lună
			1 x oficiu relatii clienti	8,00	Tarif/mp/lună
			Spații birouri mobilate (etaj PA) :		
			1 x birou mobilat, nr.10	15,40	
			1 x birou mobilat, nr.12	19,30	Tarif/mp/lună
			2 x birouri mobilate, nr.13 si 20	14,90	Tarif/mp/lună
			2 x birouri mobilate, nr.14 si 19	16,00	Tarif/mp/lună
			2 x birouri mobilate, nr.15 si 18	15,50	Tarif/mp/lună
			2 x birouri mobilate, nr.16 si 17	18,30	Tarif/mp/lună
			1 x birou mobilat	26,00	Tarif/mp/lună
			2 x birouri mobilate	20,00	Tarif/mp/lună
			1 x birou mobilat (secretariat)	16,40	Tarif/mp/lună
			Sală mese si bucatarie (nr.1 si 2)	76,00	Tarif/mp/lună
			Platformă betonată	1100,00	Tarif/mp/lună
			Teren neviabilizat	300,00	Tarif/mp/lună

CONCESIONARE PARCELE PITT:			
Parcela A4	1437	Redevență/mp/an	
Parcela C1	5235	Redevență/mp/an	
Parcela C2/A	3931	Redevență/mp/an	
Parcela C2/B	3931	Redevență/ mp/an	
Parcela C3	6020	Redevență/ mp/an	
Parcela C5	6963	Redevență/ mp/an	
Parcela Do	1200 (teren neviabilizat)	Redevență/ mp/an	
VĂNZARE PARCELE PITT:			
Parcela Ao	816	Pret/mp	
Parcela A1	950	Pret/mp	
Parcela A2+A3	1900	Pret/mp	
Parcela B1	3025	Pret/mp	
Parcela B2+B3	7144	Pret/mp	
Parcela B4+B5	10.933	Pret/mp	
Parcela ½ B6	1458	Pret/mp	
Parcela ½ B6	1458	Pret/mp	
Parcela B7	3459	Pret/mp	
Parcela ½C3 + C4	9052	Pret/mp	
Parcela ½ D1	2897	Pret/mp	
Parcela ½ D1	2897	Pret/mp	
Parcela D2	4009	Pret/mp	
Parcela ½ D3	2004,50	Pret/mp	
Parcela ½ D3	2004,50	Pret/mp	
Parcela ½ D6	1673,50	Pret/mp	
Parcela ½ D6	1673,50	Pret/mp	
Parcela ½ D6	1673,50	Pret/mp	
Parcela D8	2731	Pret/mp	
Parcela D9	3044	Pret/mp	

			VÂNZARE IMOBILE: (bunuri aparținând Consiliului Județean Timiș)		
6	Cabinete medicale (Văcărescu) nr. 14+21	Str. Iancu Văcărescu nr. 23, loc. Timișoara	Cabinet 14+21: Etaj, 1cabinet + 1 sala tratamente + 14,34% din coridor+grup sanitar (comune cu 8 cabinete: 12,13,15-20) cu 6,76%părți comune ale corpului A, cu 5,61% părți comune generale și 46/820 mp teren	Cabinet 14 = 17,35 mp Cabinet 21 = 11,20 mp + părți comune	Reevaluare: Preț vânzare
7	Subsol spital „Victor Babeș”	Str. Victor Babeș nr. 21, loc. Timișoara	Spațiu 9 încăperi și un coridor cu suprafață totală de 96,17 mp, cu 13,5% părți comune indivize și 92/660mp teren CUMPĂRARE IMOBILE:	96,17 mp + părți comune	Preț vânzare
8	Clădire CȘEI “Dumitru Ciomăgeanu”	B-dul General Dragalina nr. 2, loc. Timișoara	CF nr. 427521 TM, nr. top 17156 și 17157	Construcții = 3174 mp Teren = 1485 mp	Reevaluare: Preț cumpărare
9	Institutul Francez	B-dul C.D.Loga nr. 46, 48 loc. Timișoara	B-dul C.D.Loga nr. 48: 2 parcele teren	565 mp + 109 mp	Preț cumpărare
			B-dul C.D.Loga nr. 46: Imobil (construcție + teren)	1195 mp	Preț cumpărare
10	Alte imobile				Preț cumpărare
TOTAL valoarea estimată – servicii evaluare/reevaluare imobile					50.000 lei