

### NECESITĂȚI MINIM OBLIGATORII

privind „ Servicii de evaluare a unor imobile situate în comuna Zetea sat. Sub Cetate str. Tifánpataka nr. 3 și 5, înscrise în CF nr. 54049 respectiv 50159”.

#### I. INTRODUCERE:

Necesitățile minim obligatorii fac parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor tehnice minimale pe baza cărora se elaborează, de fiecare ofertant propunerea sa tehnică.

Conform standardelor în domeniu, evaluarea este o activitate efectuată de profesioniști care respectă principii, metode standarde profesionale și etice, prin care se estimează o valoare pentru dreptul de proprietate respectiv, care să fie cât mai apropiată de valoarea pe care stabilește piața în urma tranzacțiilor.

Obiectul evaluării este estimarea valorii. Astfel evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea , valoarea sau utilizarea unor anumite interese sau aspecte, ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților.

Valoarea reprezintă acea calitate convențională a unui obiect care îi este atribuită în urma unor calcule dau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt (sumă exactă), ci numai o opinie. Spre deosebire de valoare, prețul (mai exact prețul plătit efectiv în urma unei tranzacții sau la bursă) este un fapt tangibil, un element real, o cifră exactă.

**II. OBIECTUL ACHIZIȚIEI PUBLICE** este achiziționarea unei „Servici de evaluare a unor imobile situate în comuna Zetea sat. Sub Cetate str. Tifánpataka nr. 3 și 5, înscrise în CF nr. 54049 respectiv 50159” necesară în vederea determinării valorii juste a bunurilor imobile.

Necesitățile minim obligatorii prevăd condițiile care trebuie să le îndeplinească prestatorul care efectuează serviciile de evaluare a imobilelor situate în comuna Zetea sat. Sub Cetate str. Tifánpataka nr. 3 și 5, înscrise în CF nr. 54049 respectiv 50159, și aflate în proprietatea Eparhiei Reformată din Ardeal, având datele de identificare înscrise în **Anexa nr. 1**, care este parte integrantă al prezentului document.

#### III. DESCRIEREA SERVICIILOR SOLICITATE

**Scopul evaluării este** : determinarea valorii juste a bunurilor imobile, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței. Imobilele identificate în Anexa nr. 1.

În timpul execuției se vor respecta prevederile prezentei documentații și toate prevederile legale existente în vigoare în acest sens precum și instrucțiunile tehnice prevăzute în standardele de referință și normativele tehnice în vigoare.

Raportul de evaluare va trebui să respecte și recomandările Standardelor internaționale de evaluare IVS,a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) evaluatorul fiind obligat să realizeze o estimare precaută a valorii de piață. Evaluatorul trebuie să respecte codul deontologic al meseriei sale.

**1. Raportul de evaluare a bunurilor imobile prezentate în Anexa nr. 1** va conține cel puțin :

- Prezentarea bunului evaluat ;
- Descrierea și analiza pieței bunului;
- Premise;
- Evaluarea bunului
- Sinteza rezultatelor și valoarea imobilului;
- Stabilirea spațiului evaluat.
- Condiții și ipoteze limitative.

Raportul de evaluare pentru bunul imobil din anexa nr. 1 va fi întocmit în termen de 10 zile calendaristice, de la data eliberării notei de comandă.

Plata serviciului prestat se va face numai după predarea și acceptarea raportului de evaluare. Documentul elaborat, va fi întocmit în 2 exemplare tipărite precum și în format electronic.

#### **IV. CERINȚE OBLIGATORIE :**

- evaluatorul ofertant să fie membru titular ANEVAR.
- pe baza documentelor puse la dispoziție, (xerocopii ale cărților funciare respectiv al Rapoartelor de evaluare a proprietăților realizate în cursul anilor anterioare de către proprietar), evaluatorul extern va face în mod obligatoriu a inspecție vizuală, o cercetare și analiză faptică a situației existente pe teren la fiecare imobil în parte.

#### **V. DURATA CONTRACTULUI DE SERVICII/COMENZII**

Durata contractului/comenzii este maxim 10 zile calendaristice, calculat de la data încheierii contractului/primirea comenzii.

#### **VI. PREDAREA DOCUMENTAȚIILOR:**

- vor fi predate beneficiarului, pe suport de hârtie în original în 2 exemplare semnate și ștampilate și scanate în format electronic.

#### **VII. REDACTAREA OFERTEI**

- Fiecare ofertant va prezenta o singură ofertă;
- Oferta va cuprinde propunerea tehnică și propunerea financiară;
- Documente care să ateste autorizarea;
- Oferta se va redacta în limba română;
- Valabilitatea ofertei trebuie să fie de minim 30 zile de la termenul limită de depunere
- **Oferta va fi semnată cu semnătură electronică și transmisă electronic**
- Declarația privind conflictul de interese.

#### **VIII. MODUL DE PREZENTARE A PROPUNERII FINANCIARE:**

Propunerea de prezentare a propunerii financiare va cuprinde, în mod obligatoriu, prețul ofertat.

Prețul serviciilor vor fi exprimate în lei fără TVA, și va fi nemodificat pe toată durata derulării contractului/comenzii.

#### **IX. CRITERIUL DE ATRIBUIRE:**

Va fi selectată oferta care cuprinde toate serviciile solicitate, îndeplinește toate cerințele prevăzute prin prezenta și care are prețul total cel mai scăzut exprimat în lei fără TVA.

Verificat  
Petroni Zsolt  
consilier

Întocmit  
Bara Lenke  
consilier