

ROMÂNIA  
JUDEȚUL HARGHITA  
CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA  
NR. 18412 /2019, 08.12



**NECESITĂȚI MINIM OBLIGATORII**  
privind „ Servicii de evaluare imobil identificat în Anexa nr. 1”.

**I. DISPOZIȚII GENERALE:**

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 :**

Necesitățile minim obligatorii prevăd condițiile care trebuie să le îndeplinească prestatorul care efectuează servicii de evaluare a unui bun imobil care prezintă interes Consiliului Județean Harghita în vederea unei eventuale achiziții. Bunul imobil oferit spre vânzare este identificat în **Anexa nr. 1** parte integrantă a prezentei.

**III. CERINȚE TEHNICE :**

**Scopul evaluării este :** determinarea valorii juste a bunului imobil, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței.

În timpul execuției se va 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 bunului imobil din 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 5 zile.

Plata serviciului prestat se va face după predarea și acceptarea raportului de evaluare. Documentele elaborate, vor fi întocmite în 2 exemplare, atât tipărite și în format electronic pe CD/DVD citibil.

**IV. CERINȚE OBLIGATORIE :**

- evaluatorul ofertant să fie membru titular ANEVAR.
- pe baza documentelor puse la dispoziție, (xerocopii ale actelor de identificare a imobilelor, raporturilor de evaluare existente, etc. ), 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.

Autoritatea contractantă oferă posibilitatea efectuării documentării la fața locului, în zilele de lucru între orele 9 – 15.

**Propunerea financiară** exprimată în lei fără TVA, este ferm pe toată perioada de derulare a contractului.

**Perioada de valabilitate a ofertei** : minim 30 de zile de la data depunerii acesteia.

**Valoarea estimată** : Valoarea estimată a achiziției este de 1000 lei fără TVA, valoarea totală a achiziției 1190 lei.

Întocmit

Bara Lenke  
consilier



LISTA BUNULUI IMOBIL CE URMEAZĂ A FI EVALUAT

Nr.crt	Denumirea bunului imobil	Date de identificare	Situatia juridică actuală
1	Imobil cu construcții	<p>Municipiul Miercurea Ciuc, str. Progresului nr. 37, Suprafața terenului: 7646 mp</p> <p>Construcții anexe: C1 ( sc:327 mp ), C2 ( sc: 325 mp ), C3( sc:321 mp ), C4 ( sc:326 mp )- sere de flori, C5- Coș de fum, C6( sc:143 mp )-centrală termică, C7( sc:157 mp )-sera de vară, C8( sc:6 mp ) – WC, C9-grajd din lemn, C10, C11( sc:51 mp )-Șopron din lemn, C12( sc:77 mp ) – magazie din lemn, C13( sc:239 mp ), C14( sc:230 mp ), C15( sc:233 mp ), C16( sc:294 mp )-sere de flori, C17( sc:44 mp ) – birouri din cărămidă</p>	<p>C.F nr.52248 Miercurea Ciuc, prprietate Hortcop SRL.</p>