



NECESITĂȚI MINIM OBLIGATORII
privind „ Servicii de evaluare a bunurilor imobile neimpozabile care aparțin domeniul public sau privat al județului Harghita „

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 juste și a valorii bunurilor imobile neimpozabile. 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.

Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 *privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu completările și modificările ulterioare* activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată de 3 ani.

II. OBIECTUL ACHIZIȚIEI :

Necesitățile minim obligatorii prevăd condițiile care trebuie să le îndeplinească prestatorul care efectuează servicii de evaluare a bunurilor imobile aflate în patrimoniului Județului Harghita. Bunurile imobile ce urmează a fi evaluate se află în domeniul public sau privat Județului Harghita și sunt identificate în **anexa nr. 1, 2**, părți integrante prezentei.

III. CERINȚE TEHNICE :

Scopul evaluării este : determinarea valorii juste a bunurilor imobile identificate în anexa nr. 1 și 2 conform **Situației diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează (Anexa 1b), Situației diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează (Anexa 1a) și Situației diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează (Anexa 1c)**, anexate la prezenta, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunurilor, starea acestora, amortizarea imobilelor care se află în domeniul privat 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.

Determinarea valorii juste a bunurilor imobile, se va efectua conform Standardelor internaționale de evaluare IVS, a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R, din anexa nr. 1 și 2

Raportul de evaluare a bunurilor privind determinarea valorii juste a bunurilor din anexa nr. 1 și 2 vor fi elaborate conform cerințelor Situațiilor diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul public care nu se amortizează (**Anexa 1b**), Situației diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care se amortizează (**Anexa 1a**) și Situației diferențelor din reevaluarea activelor fixe corporale din domeniul privat care nu se amortizează (**Anexa 1c**), și va conține :

- Prezentarea bunului evaluat;
- Descrierea și analiza pieței bunului;
- Premise;
- Evaluarea bunului, prin cel puțin două metode de evaluare
- Justificarea alegerii metodelor de evaluare
- Sinteza rezultatelor și valoarea imobilului;
- Condiții și ipoteze limitative.

Raporturile de evaluare pentru bunurile imobile vor fi întocmite în termen de **90 zile** calendaristice de la emiterea Notei de comandă pentru executarea serviciului. .

Plata serviciului prestat se va face numai după predarea și acceptarea tuturor raporturilor de evaluare. Documentele elaborate, vor fi întocmite în 2 exemplare tipărite și plus 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 serviciului.

Perioada de valabilitate a ofertei : minim 25 zile de la data depunerii acesteia.

Valoarea estimată : Valoarea estimată a achiziției este de 12.500 lei fără TVA, valoarea totală a achiziției

Întocmit

Bardocz Mária
consilier

