

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA
NR. 19451 /2018.08.22.



NECESITĂȚI MINIM OBLIGATORII
privind „Servicii de evaluare a unor imobile identificate în anexa nr. 1 al prezentei”.

I. DISPOZIȚII GENERALE:

Necesitățile minim obligatorii fac parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor tehnice minime 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 dău 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 bunurilor imobile aflate în patrimoniului Județului Harghita și a terenurilor cu sau fără construcții care au fost oferite spre vânzare Consiliului Județean Harghita în vederea construirii unui Campus școlar Școlii Speciale de Arte și Meserii „Sfânta Ana”. Bunurile imobile aflate în patrimoniului Județului Harghita și terenurile cu sau fără construcții oferite spre vânzare sunt identificate în **anexa nr. 1** părți integrante prezentei.

III. CERINȚE TEHNICE :

Scopul evaluării este : determinarea valorii juste a bunurilor imobile, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței. Bunurile imobile identificate la poz.1 și 2 din anexa nr. 1 urmează a fi vândute conform legislației în vigoare.

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 bunurilor imobile 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.

Raporturile de evaluare pentru bunurile imobile din anexa nr. 1 vor fi întocmite în termen prevăzut în tabelul nr. 1 anexat la prezenta.

Plata serviciului prestat se va face numai după predarea și acceptarea 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 o 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 25 zile de la data depunerii acesteia.

Valoarea estimată : Valoarea estimată a achiziției este de 2.500 lei fără TVA, valoarea totală a achiziției 2.975 lei.

Întocmit

Bardocz Mária
consilier

Bara Lenke
consilier

Anexa nr. 1 la NECESITĂI MINIM OBLIGATORII
x/r. /gis//el.ostor

LISTA BUNURILOR IMOBILE CE URMEAZĂ A FI EVALUATE

Nr.crt	Denumirea bunului imobil	Date de identificare	Valoarea lei	Situată juridică actuală
1	Apartament cu 3 camere, Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc, str. Pantofarilor nr. 6/18, compus din bucătărie , cămară, WC, antreusas, debara, baie și două balcoane în bloc de locuințe P+4 . Vecinătăți : Est, Sud și Nord : blocuri de locuințe, Vest stradă , Sc = 68 mp	137.000 lei Valoare de inventar	C.F nr.477/XVIII/S Odorheiu Secuiesc. Domeniul privat al Județului Harghita
2	Apartament cu 3 camere, Odorheiu Secuiesc	Odorheiu Secuiesc, str. Constructorilor nr. 1/1, compus din bucătărie, cămară, WC, baie, debara, antreu . Vecinătăți : Est, Sud și Nord : blocuri de locuințe , Vest stradă , Sc.69 mp	145.000 lei Valoare de inventar	C.F nr.1470/S Beclean - Odorheiu Secuiesc. Domeniul privat al Județului Harghita
3.	Teren intravilan+construcții	Miercurea-Ciuc, str. Progresului nr. 18, teren (243+7623)+baraca (700 mp), intravilan	25,37 euro/mp. Valoare preconizată de vânzător	CF.53997 și 51436 Proprietar DI. Magyari Zoltán