

## CAIET DE SARCINI

### *servicii de întocmire a rapoartelor de evaluare pentru bunuri imobile proprietate a municipalității*

#### **CAP. I**

##### **Definirea obiectivelor**

Având în vedere că pentru anul 2018 se preconizează necesitatea întocmirii mai multor rapoarte de evaluare pentru bunuri imobile (terenuri libere sau construite, pentru construcții, evaluarea investițiilor realizate asupra unei proprietăți) proprietate a municipalității se impune încheierea unui contract de prestări servicii cu o persoană juridică autorizată pentru evaluarea proprietăților imobiliare care să asigure realizarea acestor lucrări.

#### **CAP.II**

##### **1. Prezentarea serviciilor**

În vederea stabilirii valorii sau realizării oricăror tranzacții imobiliare cu privire la bunurile imobile proprietate a municipalității conform prevederilor legislației în vigoare este necesar a se întocmi rapoarte de evaluare tehnico-economică a bunului imobil, acestea urmând a fi supuse spre aprobarea Consiliului Local al municipiului Piatra Neamț.

Necesitatea rapoartelor de evaluare este pentru:

- stabilirea valorii proprietății în vederea schimburilor, vânzării sau cumpărării;
- stabilirea valorii imobilului pentru garanții imobiliare sau ipoteci;
- stabilirea valorii pentru imobile aflate în litigiu;
- înregistrarea în contabilitate a valorii proprietății și raportări financiare;
- stabilirea de redevență și chirii;
- stabilirea compensațiilor în cazul proceselor de expropriere.

Evaluarea se va realiza în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare

##### **2. Specificații tehnice**

Raportul de evaluare se va întocmi pe bază de comandă, în principiu în termen de 15 zile lucrătoare începând de la data primirii acestei comenzi, în baza contractului de prestări servicii încheiat între Primăria Municipiului Piatra Neamț și evaluator. Raportul de evaluare va conține în mod obligatoriu următoarele piese:

- Obiectul raportului de evaluare
- Date de identificare:-Proprietar
  - Descrierea imobilului
  - Poziționarea bunului imobil
  - Regimul juridic al bunului imobil supus evaluării

-Scopul lucrării

- Evaluarea bunului imobil (prin cel puțin 3 metode) cu următoarele precizări:
  - prezentarea principiilor care au stat la baza evaluării bunului imobiliar;
  - stabilirea valorii bunului imobil cu prezentarea detaliată în fișa de evaluare a bunului imobil a metodelor de determinare a valorii acestuia.

#### 4. Criterii de selecție

- Evaluatorul trebuie să fie atestat ANEVAR, atestare probată cu legitimația vizată la zi
- Evaluatorul trebuie să aibă competențe pentru realizarea evaluărilor enumerate
- Evaluatorul trebuie să prezinte asigurare profesională încheiată cu o societate de asigurări agreată

#### 5. Criterii de stabilire a ofertei câștigătoare

- Prețul realizării serviciului de evaluare lei/raport trebuie să fie cel mai mic preț oferit prin însumarea, dar nu mai mult de:

1. teren intravilan, cu și fără construcție - 250 lei cu TVA/raport;
2. teren extravilan, cu și fără construcții - 250 lei cu TVA /raport;
3. clădire indiferent de destinație și terenul aferent - 400 lei cu TVA /raport;
4. instalații și echipamente cu și fără montaj – 250 lei cu TVA /raport;
5. apartamente în bloc - 300 lei cu TVA /raport

-Vor fi respinse ca necorespunzătoare ofertele care conțin onorariu stabilit ca fiind cotă parte din valoarea evaluată a imobilului.

#### 6. Lucrări executate de ofertant care pot fi decontate

- Onorariul evaluatorului reprezintă contravaloarea serviciului de evaluare
- Onorariul va fi stabilit independent de valoarea estimată în baza unui calcul ce va fi exprimat în lei/raport

Menționăm că evaluările pentru bunurile imobile sunt cuprinse în bugetul local aprobat pentru anul 2016 la cap. 70.02.50.

Estimăm că valoarea acestor expertize va fi de 87.000 lei (cu TVA), număr de rapoarte estimate 300 rapoarte.

SERVICIUL PATRIMONIU, AUTORIZĂRI ȘI TRANSPORT  
Dan Andrei

Elaborat,  
Alisa Gădioi

ANEXĂ LA FORMULARUL DE OFERTĂ  
EVALUĂRI IMOBILIARE

<i>NR. crt.</i>	<i>Obiectivul supus evaluării</i>	<i>Preț lei/ raport</i>
<b>1</b>	<b>Teren intravilan, cu și fără construcții</b>	
<b>2</b>	<b>Teren extravilan, cu și fără construcții</b>	
<b>3</b>	<b>Clădire indiferent de destinație și terenul aferent</b>	
<b>4</b>	<b>Instalații și echipamente cu și fără montaj</b>	
<b>5</b>	<b>Apartament în bloc</b>	

**Cost mediu/raport.....**

**Valoare contract = cost mediu/raport x 300 rapoarte**