



CAIET DE SARCINI

Servicii de întocmire rapoartelor de evaluare pentru bunuri imobile proprietatea municipalitatii

CAP. I

Definirea obiectivelor

Având în vedere că pentru anul 2021/2022 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

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 raporturi 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 ipotecă;
- 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

CAP. III

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 imobil;
- stabilirea valorii bunului imobil cu prezentarea detaliată în fișa de evaluare a bunului imobil a metodelor de determinare a valorii acestuia.

CAP. IV

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.

CAP.V

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- 300 lei/raport
2. teren extravilan, cu și fără construcție- 300 lei/raport
3. clădire indiferent de destinație și terenul aferent –300 lei/raport
4. instalații și echipament cu și fără montaj- 300 lei/raport
5. apartamente în bloc – 300 lei/raport

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

CAP.VI

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 2021 la cap. 70.02.50.

Estimăm că valoarea acestor expertize va fi de 30.000 lei (fără TVA), număr de rapoarte estimate 100.

p. DIRECTOR EXECUTIV,
Șef B.A.P.
Răzvan Orza



Întocmit,
Alisa Gâdjoi



ANEXĂ LA FORMULARUL DE OFERTĂ
EVALUĂRI IMOBILIARE

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