

Nr. 21133/7306/21.09.2016

CAIET DE SARCINI

pentru achiziționarea serviciului de evaluare a unor imobile

2016

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Universitatea de Vest din Timișoara, își propune încheierea unui contract de servicii de evaluare pentru următoarele imobile și terenuri:

- teren și construcțiile aferente – C22,C23,C24,C25 și C26 din str. Oituz, nr.4C Timișoara
- teren aprox. 25.600 m² și construcțiile aferente – Grup Școlar CFR din str. Dunărea nr.9 Timișoara

Vor fi prezentate metodele și evaluările semnificative aplicate în estimarea valorii de piață, în măsura în care valorile au fost determinate direct prin referirea la prețurile existente în tranzacțiile de pe o piață activă sau au fost estimate prin utilizarea altor tehnici de evaluare.

Rezultatul procedurii de evaluare a imobilelor și terenurilor enumerate mai sus, trebuie să ofere concluzii vizând estimarea valorii de piață a acestora.

Rapoartele de evaluare se vor prezenta în limba română atât în format scris, 2 (două) exemplare originale, cât și în format electronic.

2. VOLUMUL ȘI NATURA SERVICIILOR CE URMEAZĂ A FI ACHIZIȚIONATE

Raportul de evaluare trebuie să cuprindă cel puțin informațiile de mai jos, dar și orice alte informații pe care le consideră evaluatorul a fi relevante pentru scopul proiectului în integralitatea sa.

1. Datele de identitate ale evaluatorului; calificarea profesională, semnătura și ștampila
2. Data raportului; data inspecțiilor;
3. Datele de identificare ale imobilului:
 - 3.1 identitatea: numele instituției
 - 3.2 locația: adresa; destinația, lista componentelor proprietăților evaluate (identificarea), etc.
4. Scopul/utilizarea evaluării;
5. Metoda de calcul aplicată în evaluare; baza de evaluare;
6. Alte detalii pe care prestatorul le consideră necesare;
7. Separat, valoarea evaluată pentru fiecare dintre reperele menționate și global, pe fiecare din obiectivele descrise: valoare clădire și valoare teren;
8. O declarație de conformitate prin care se arată că evaluarea a fost făcută prin respectarea standardelor prezentate;

3. REGLEMENTARI

Evaluarea clădirilor și terenurilor se va realiza în conformitate cu prevederile legale în vigoare precum și a următoarelor acte normative:

- OMF 3055/2009 privind reglementările contabile conforme cu directivele europene;
- IAS 16 «Imobilizări corporale»;
- IAS 36 «Deprecierea activelor»;
- Standardele Internaționale de Evaluare;
- Hotărârea nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat;
- Hotărârea nr. 107 din 30 ianuarie 2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu;
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. Evaluările se vor efectua în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare și vor respecta cerințele Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - A.N.E.V.A.R.).
- Ghiduri și instrucțiuni ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.).

4. PROPUNEREA TEHNICĂ

În cadrul propunerii tehnice ofertantul/prestatorul va descrie metodologia de evaluare a clădirilor și terenurilor, bugetul de timp necesar, metodele și evaluările semnificative aplicate în estimarea valorii de piață, în măsura în care valorile au fost determinate direct prin referirea la prețurile existente în tranzacțiile de pe o piață activă sau au fost estimate prin utilizarea altor tehnici de evaluare, orice alte elemente necesare în derularea contractului.

Ofertantul/prestatorul va prezenta cel puțin două (2) metode de evaluare în funcție de situația specifică a fiecărui imobil.

Metodele de evaluare sunt:

- Metoda comparațiilor directe
- Metoda comparației prin bonitate
- Metoda de randament
- Metoda reziduală
- Metoda parcelării
- Metoda proporției
- Metoda extracției

- Și altele asemenea

Scopul raportului de evaluare este determinarea valorii proprietăților așa cum este valoarea definită de:

- Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC) în standardul IVS-1
- Grupul European al Evaluatorilor (TEGOVOFA) în standardul european EVS-4.03
- Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) în standardul SEV-4.03

În cadrul propunerii tehnice ofertantul va include o declarație pe proprie răspundere prin care precizează că la elaborarea ofertei a ținut cont de obligațiile referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii, care sunt în vigoare la nivel național.

5. PREȚUL SI MODUL DE PLATĂ

În formularul de ofertă se va specifica valoarea totală a serviciilor de evaluare a celor două obiective :

- teren și construcțiile aferente – C22,C23,C24,C25 și C26 din str. Oituz, nr.4C Timișoara
- teren aprox. 25.600 m² și construcțiile aferente – Grup Școlar CFR din str. Dunărea nr.9 Timișoara

Prețul include toate cheltuielile ocazionate de prestarea serviciilor, inclusiv costurile impuse de reproducerea documentelor, tipărirea și reproducerea rapoartelor etc, cheltuielile de transport care vor fi angajate de către prestator în vederea asigurării serviciilor solicitate prin prezenta documentație de atribuire.

Preturile ofertate vor conține maxim 2 zecimale.

Plata serviciilor se va efectua în baza facturii fiscale emise de prestator după primirea Rapoartelor de evaluare care trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să se conformeze standardelor profesionale de evaluare (SEV), adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), organizație profesională recunoscută de Ministerul Privatizării ca autoritate în elaborarea și promovarea standardelor în domeniul evaluării întreprinderilor, activelor și a proprietăților imobiliare. Acolo unde există standarde de evaluare (SEV), se vor aplica standarde europene (EVS) sau standarde internaționale (IVS);
- să prezinte toate elementele solicitate pentru determinarea competenței evaluatorului;
- să se bazeze pe definiția valorii de piață și a altor valori, în conformitate cu standardele IVS;
- să fie prezentate în scris și să permită utilizatorului să urmărească și să înțeleagă fundamentarea, judecata și concluziile evaluării;

- evaluatorul să prezinte o declarație de certificare și de responsabilitate a evaluării, în conformitate cu standardele.

6. TERMENUL DE EXECUȚIE ȘI LIVRARE A LUCRĂRII

Termenul de predare a lucrării de evaluare a celor doua obiective și studiu de piață pentru șabilirea valorii acestora este de 30 (treizeci) zile de la data încheierii contractului.

7. PREZENTAREA DOCUMENTAȚIEI PENTRU RECEPȚIE

Documentația(Raportul de evaluare) se va prezenta în 5(cinci) exemplare scrise originale si 1 (unu) exemplar electronic.

Șef Serviciu Tehnic și Evidență Patrimoniu

Ing. Valentina NEUMANN

