

Nr. 30310/10036/14.12.2016

CAIET DE SARCINI
servicii de evaluare ANEVAR
a imobilului situat în Timișoara, str. Petre Râmneanțu, nr. 11

2016

1. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Universitatea de Vest din Timișoara își propune încheierea unui contract de servicii de evaluare pentru imobilul și teren aferent – CF nr. 421213, nr. topo: 9577, CF nr. 421213-C2 , nr. Cadastral C1, nr. Topo 5577 din str. Petre Râmneanțu, nr. 11, 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 imobilului și terenului trebuie să ofere concluzii vizând estimarea valorii de piață a acestuia.

Raportul de evaluare se va prezenta în limba română atât în format scris, 5 (cinci) exemplare originale, cât și în format electronic, pdf și dwg.

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 obiectivul descris, respective valoarea clădirii și valoarea terenului;
8. O declarație de conformitate prin care se arată că evaluarea a fost făcută prin respectarea standardelor prezentate.

3. REGLEMENTARI

Evaluarea clădirii și a terenului 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
Evaluarea se va 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 clădirii și terenului, bugetul de timp necesar, metodele și evaluările semnificative aplicate în estimarea valorii de piață, în măsură 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 imobilului.

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 proprietății 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 ȘI MODUL DE PLATĂ

În formularul de ofertă se va specifica valoarea totală a serviciilor de evaluare a obiectivului (teren și construcție) aferent – CF nr. 421213, nr. topo: 9577, CF nr. 421213-C2, nr. Cadastral C1, nr. Topo 5577 din str. Petre Râmneanțu, nr. 11, Timișoara.

Prețul include toate cheltuielile ocazionate de prestarea serviciilor, inclusiv costurile impuse de reproducerea documentelor, tipărirea și reproducerea raportului etc, cheltuielile de transport care vor fi angajate de către prestator în vederea asigurării serviciilor solicitate prin prezentul Caiet de sarcini.

Prețurile ofertate vor fi rotunjite la două zecimale.

Plata serviciilor se va efectua în baza facturii fiscale emise de prestator după primirea Raportului 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 PRESTARE ȘI FINALIZARE A SERVICIILOR

Termenul de predare a Raportului de evaluare a obiectivului și studiu de piață pentru stabilirea valorii acestuia 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 și 1 (unu) exemplar electronic în format pdf.

8. ALTE PRECIZĂRI

Expertiza tehnică se va realiza de către un expert tehnic atestat pentru exigentele și specificul lucrărilor.

Vizitarea amplasamentului și a imobilului în cauză este obligatorie și va avea loc la data care se va stabili de comun acord cu ofertanții.

Durata contractului va fi de 30 de zile de la semnarea contractului.

Serviciul Tehnic și Evidență Patrimoniu
Ing. Valentina NEUMANN - Șef Serviciu

