

CAIET DE SARCINI

Obiectul achiziției: **Servicii de evaluare a construcțiilor, inclusiv construcțiile nefinalizate, construcțiile provizorii sau alte lucruri ori lucrări atașate permanent la teren, amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100208.277**

Autoritatea contractantă: **Agencia Proprietății Publice, mun. Chișinău, str. Vasile Alecsandri, nr. 78.**

1. INTRODUCERE

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru atribuirea contractului și ansamblul cerințelor minime și obligatorii pe baza cărora se înaintează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară.

În acest sens, orice ofertă prezentată care nu satisface cerințele caietului de sarcini va fi declarată ofertă neconformă și va fi respinsă.

2. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

În scopul exproprierii, în numele statului, pentru cauză de utilitate publică, Agenția Proprietății Publice inițiază procedura de achiziție a serviciilor de evaluare pentru determinarea prețului de piață a construcțiilor, inclusiv construcțiile nefinalizate, construcțiile provizorii sau alte lucruri ori lucrări atașate permanent la teren, amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100208.277.

Nr. crt.	Denumirea serviciilor solicitate Cod CPV 71324000-5	Unitatea de măsură	Cantitatea	Specificarea tehnică deplină solicitată, Standarde de referință
	Servicii de evaluare a construcțiilor, inclusiv construcțiile nefinalizate, construcțiile provizorii sau alte lucruri ori lucrări atașate permanent la teren, amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100208.277	un.	12	Servicii de evaluare a construcțiilor, inclusiv construcțiile nefinalizate, construcțiile provizorii sau alte lucruri ori lucrări atașate permanent la teren (împrejmuirile, pereții, stratul asfaltic, alte construcții și instalații ale căror funcții sunt legate direct de teren sau de construcția principală), amplasate pe terenul cu numărul cadastral 0100208.277 Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999 Legea nr.24/2025 privind declararea utilității publice de interes național pentru lucrările de construcție a noului sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova (art. 2 lit. a)

				Hotărârea Guvernului nr.266/2025 cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică a bunurilor și drepturilor asupra bunurilor afectate permanent de lucrările de interes național pentru construcția noului sediu al Ambasadei Statelor Unite ale Americii în Republica Moldova
--	--	--	--	---

3. RAPORTUL DE EVALUARE

Raportul de evaluare va fi perfectat în conformitate cu legislația în vigoare în domeniul evaluării. Evaluatorul garantează întocmirea rapoartelor de evaluare în strictă conformitate cu cadrul legal, exigențele prevăzute de Contract și Caietul de sarcini. Inspecția bunului este obligatorie.

Raportul de evaluare va include setul de documente și informații privind bunul evaluat, inclusiv fotografii, extrase din Registrul bunurilor imobile și dosare cadastrale. La cuprins vor fi enumerate toate compartimentele, tabelele, diagramele și anexele. Rapoartele de evaluare integral numerotate (inclusiv anexele), cusute și sigilate, vor fi transmise beneficiarului atât în format electronic PDF (cu semnătura digitală), cât și pe suport de hârtie într-un exemplar (semnat olograf).

Raportul de evaluare va conține analiza segmentului de piață din care face parte bunul evaluat. Se vor aplica minim 3 metode de evaluare. În raport se vor prezenta justificări argumentate privind neaplicarea unei anumite metode.

În partea ce ține de descrierea bunurilor, este necesară prezentarea informațiilor complete inclusiv caracteristicile fizice ale terenului și a amplasamentului, cu descrierea căilor de acces, a grevărilor existente, a localizării bunurilor dar și a altor mențiuni după caz, copiile actelor confirmative ale titularilor dreptului de proprietate asupra obiectului evaluării. Luând în considerație fluctuațiile pe piața imobiliară, în cadrul Rapoartelor de evaluare este necesar să fie inclusă analiza actualizată, bunuri comparabile cu anunțuri valabile sau bunuri recent tranzacționate (cu valori confirmate).

La Raportul de evaluare vor fi atașate fotografii color, de calitate înaltă, din diferite unghiuri inclusiv din interior, fotografii care să permită identificarea detaliată a bunului. Este important să se facă un număr suficient de fotografii, organizate în mod sistematic, clasificate după modul de folosință și numerele cadastrale (în caz ca pe teren sunt mai multe construcții) pentru a prezenta bunul imobil în mod realist.

Obiectele imobiliare care nu sunt susceptibile de a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile, dar pentru care titularii dețin drepturi de proprietate confirmate prin acte juridice, acte administrative sau hotărâri de judecată, urmează a fi evaluate conform regulilor generale.

4. RĂSPUNDEREA EVALUATORULUI ȘI / SAU A ECHIPEI DE EVALUATORI

Conform prevederilor art. 24 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, evaluatorul poartă răspundere administrativă sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independență, de conștiințozitate și de

confidențialitate ale evaluării. În cazul depistării încălcărilor menționate și cauzării de prejudicii beneficiarului, întreprinderea de evaluare este obligată să le repare conform legislației.

5. TERMENUL DE PRESTARE A SERVICIULUI

Rapoartele de evaluare vor fi perfectate în termen de la 10 până la 30 zile (cu posibilitatea extinderii acestuia) în dependență de complexitatea serviciilor care urmează a fi prestate. Termenul începe a curge din momentul semnării contractului de prestări servicii de evaluare pentru bunurile solicitate, inclusiv, după caz, din momentul prezentării documentelor necesare și asigurării accesului la bun, precum și recepționarea demersului Agenției Proprietății Publice cu indicarea obiectului care urmează a fi evaluat.

6. REGULILE APLICABILE COMUNICĂRII. DISPONIBILITATEA DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ACHIZIȚIE

Toate comunicările și schimburile de informații, în special depunerea electronică, se vor efectua prin mijloace electronice de comunicare. Orice operator economic interesat are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Clarificările vor fi transmise prin intermediul SIA „RSAP” MTender, prin una din platformele de achiziții publice și private, interconectate la SIA „RSAP” MTender. Entitatea contractantă are obligația de a răspunde la solicitările de concretizări, dar numai solicitărilor primite în timp util.

În cazul în care înainte de expirarea termenului-limită de depunere a ofertelor apare necesitatea de corectare a documentației de atribuire, entitatea contractantă va prelungi, după caz, termenul de depunere a ofertelor pentru a permite potențialilor ofertanți să efectueze modificările necesare.

Documentația de atribuire a contractului de achiziții este publicată în sistemul achizițiilor electronice SIA „RSAP” MTender.

7. CERINȚE DE PARTICIPARE. CRITERIILE DE CALIFICARE ȘI SELECȚIE. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ACHIZIȚIE ȘI FACTORII DE EVALUARE

Operatorul economic va elabora oferta specificând prețul pentru elaborarea raportului de evaluare, ținând cont de caracteristicile obiectului evaluat. Prețul serviciilor va fi exprimat în lei moldovenești (MDL), fără TVA.

Operatorul economic va garanta că prețul serviciilor, specificate în oferta sa, va cuprinde evaluarea în întregime a lotului.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către entitatea contractantă. Oferta va fi valabilă 60 zile de la data depunerii pe platformă.

Operatorul economic interesat în participarea la procedura de achiziționare a serviciilor de evaluare, va elabora oferta conform prevederilor solicitate de entitatea contractantă, o va semna electronic și o va depune în SIA „RSAP”, până la data și ora indicată în Anunțul privind inițierea procedurii de achiziție publică /Anunțul de participare. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina operatorului economic.

Prețurile stabilite de ofertanți vor fi fixe pe toată durata contractului. Prețurile vor include toate costurile, accizele și taxele plătite sau care urmează a fi plătite pentru bunurile, serviciile și lucrările ce urmează a fi livrate/prestate/executate în cadrul prezentei proceduri de achiziție.

La etapa de evaluare a ofertelor vor fi calificați doar operatorii economici, care îndeplinesc criteriile privind eligibilitatea indicate în Anunțul de participare și prezentul Caiet de sarcini.

Președintele grupului de lucru

Valerian BOBU

*Ex. Șef Direcția privatizare
și postprivatizare, Vadim CORTAC.*