

## CAIET DE SARCINI

**Obiectul achiziției:** Servicii de evaluare a bunurilor imobile proprietate de stat.

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

### 1. INTRODUCERE

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația conexă pentru atribuirea contractului de prestări servicii de evaluare și prevede ansamblul cerințelor minime și obligatorii pe baza cărora se înaintează de către ofertanți propunerea tehnică și financiară.

Ofertele prezentate care nu satisfac cerințele caietului de sarcini vor fi declarate neconforme care vor fi respinse.

### 2. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

În scopul valorificării eficiente a bunurilor imobile (terenurilor) proprietate de stat, Agenția Proprietății Publice inițiază procedura de achiziție a serviciilor de evaluare pentru determinarea valorii de piață (plata pentru arendă, locațiune, suprafață și instituirea servituții de trecere), după cum urmează:

Nr. crt.	Denumirea serviciilor solicitate Cod CPV 71324000-5	Unitatea de măsură	Cantitatea	Specificarea tehnică deplină solicitată, Standarde de referință
<b>1</b>	<b>Lotul nr. 1</b>			
	Servicii de evaluare a plății anuale pentru arenda terenurilor proprietate publică de stat cu destinație agricolă din administrarea Agenției Proprietății Publice. După caz va fi necesar și determinarea plății de arendă anuale pentru perioada anterioară (2019-2025)	un.	50	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică Codul funciar al RM (nr.22/2024)
<b>2</b>	<b>Lotul nr. 2</b>			
	Servicii de evaluare a plății anuale pentru locațiunea terenurilor proprietate publică de stat libere de construcții, din administrarea Agenției Proprietății Publice. După caz va fi necesar și determinarea valorii plății de locațiune anuale pentru perioada anterioară (2019-2025)	un.	10	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică Codul funciar al RM (nr.22/2024)
<b>3</b>	<b>Lotul nr. 3</b>			
	Servicii de evaluare a redevenței anuale pentru suprafața terenurilor proprietate publică de stat aferente construcțiilor proprietate privată / libere de construcții. După caz va fi necesar și determinarea valorii redevenței anuale pentru perioada anterioară (2019-2025)	un.	50	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică Codul funciar al RM (nr.22/2024)
<b>4</b>	<b>Lotul nr. 4</b>			
	Servicii de evaluare a plății anuale pentru instituirea servituții de trecere pe teren proprietate publică de stat.	un.	10	Legea nr. 989/2022 cu privire la activitatea de evaluare Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea regulamentelor cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică

### **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 exigențele prevăzute de Contract și Caietul de sarcini. Inspekția bunului este obligatorie.

Raportul de evaluare va include setul de documente și informații privind bunul evaluat, inclusiv fotografiile, 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), însoțite de Acte de primire-predare pentru fiecare raport separat.

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.

**După caz, va fi necesară inclusiv determinarea plății anuale a redevenței, precum și determinarea plății anuale de arendă/locațiune pentru perioada anterioară (2019-2025).**

În partea ce ține de descrierea bunurilor imobile supuse evaluării, raportul de evaluare va conține informații exhaustive, după cum urmează:

- caracteristicile fizice ale terenului și a amplasamentului (declivitatea, forma de relief, spații acvatice);
- prezența construcțiilor, inclusiv plantații perene (livadă, vii), fâșii forestiere, fond forestier (păduri), infrastructura tehnico-edilitară amplasată la suprafața terenului (linii electrice, conducte, stații de pompare/epurare etc), construcții subterane;
- starea terenului (prelucrat / neprelucrat);
- prezența căilor de acces pe teren și spre teren;
- notarea grevărilor existente;
- alte mențiuni, după caz.

Luând în considerație fluctuațiile pe piața imobiliară, Rapoartele de evaluare vor include date actuale a valorilor de piață pentru bunuri similare, analiza comparativă a bunurilor imobile, anunțuri valabile și/sau bunuri recent tranzacționate.

Raportul de evaluare va conține fotografiile color, de calitate înaltă, din diferite unghiuri, fotografiile 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.

### **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 conștiinciozitate 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 până la 30 zile (cu posibilitatea extinderii acestuia) în dependență de complexitatea serviciilor care urmează a fi prestate. Termenul începe a curge din momentul primirii înștiințării evaluatorului despre obiectul ce urmează a fi

evaluat conform contractului de prestări servicii de evaluare. Înștiințarea va fi însoțită de acte conexe (plan de situație, plan geometric, act de stabilire a hotarelor etc.).

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

Comunicarea și schimbul de informații se efectuează prin mijloace electronice oficiale 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 în termeni stabiliți de legislație.

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 prezenta 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 ofertă cuprinde evaluarea bunurilor imobile complexă.

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 depune oferta în SIA „RSAP” conform prevederilor solicitate de entitatea contractantă, semnată electronic, 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 următoarele criterii/cerințe:**

1. Operatorul economic a depus oferta, ca urmare a intenției de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de achiziție.
2. Evaluatorul trebuie să aibă cel puțin 5 (cinci) ani de experiență activă în evaluare.
3. Operatorul economic nu trebuie să fie în proces de insolabilitate, ca urmare a hotărârii judecătorești.

4. Evaluatorul certificat și operatorul economic trebuie să dețină reputație bună pe piața serviciilor de evaluare, să nu fie avertizați privind calitatea nesatisfăcătoare a rapoartelor de evaluare, sau retrase certificatele de calificare a evaluatorilor din întreprindere pe motivul privind calitatea nesatisfăcătoare a rapoartelor de evaluare din partea entităților de profil și care pe parcursul activității au prezentat rapoarte de evaluare asupra cărora nu au fost depistate neconformități asupra standardelor de evaluare, legislației în domeniu.
5. Operatorul economic nu se regăsește în lista de interdicție, plasată pe pagina web a Agenției Achiziții Publice.
6. Operatorul economic nu are restanțe față de bugetul public național, cu excepția cazului când acesta beneficiază de eşalonări sau alte facilități (acestea din urmă vor fi documentate în modul corespunzător).

**Operatorul economic este obligat să prezinte următoarele documente-suport, în vederea demonstrării îndeplinirii criteriilor/cerințelor sus-menționate:**

1. copia de pe certificatul de înregistrare a întreprinderii;
2. copia de pe extrasul din Registrul de Stat al persoanelor juridice cu privire la administrator și beneficiarul efectiv, în care este specificat genul de activitate;
3. copia certificatului/certificatelor de activitate în domeniul serviciilor de evaluare/reevaluare;
4. specificația tehnică și specificația de preț;
5. informația generală despre ofertant;
6. experiența similară în ultimii 5 (cinci) ani de activitate a personalului angajat (formular liber);
7. declarația privind eligibilitatea;
8. informația privind evaluatorii/echipa de evaluatori implicați în executarea lucrărilor/prestarea serviciilor;
9. certificat privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul public național, valabil la data deschiderii ofertei.

**Director general adjunct**

**Valerian BOBU**