

CAIET DE SARCINI

**PENTRU ACHIZIȚIONAREA SERVICIILOR DE
EVALUARE**

a complexului patrimonial unic

Întreprinderea de Stat

„Fabrica de sticlă din Chișinău”

CHIȘINAU 2025

PREAMBUL

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

Prezentul Caiet de Sarcini este elaborat în temeiul:

- Legii nr.989/2002 *cu privire la activitatea de evaluare;*
- Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârii Guvernului nr.958/2003;
- Legii nr.121/2007 *privind administrarea și deetatzarea proprietății publice;*
- Hotărârii Guvernului nr.945/2007 *cu privire la măsurile de realizare a Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice;*
- Hotărârii Guvernului nr.911/2022 *pentru aprobarea Strategiei cu privire la administrarea proprietății de stat în domeniul întreprinderilor de stat și societăților comerciale cu capital integral sau majoritar de stat pentru anii 2023-2030;*
- Hotărârii Guvernului nr.819/2023 *cu privire la aprobarea Mecanismului de triere a întreprinderilor de stat și a societăților comerciale cu capital de stat;*
- altor acte normative aplicabile în vigoare.

Condițiile stabilite în prezentul Caiet de Sarcini poartă caracter obligatoriu pentru achiziționarea serviciilor de evaluare a Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău”.

I. 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 oferta 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.

II. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

În scopul valorificării eficiente a proprietății publice, Agenția Proprietății Publice inițiază procedura de achiziție a serviciilor de evaluare a complexului patrimonial unic **Întreprinderea de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”** (Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău”).

Date generale despre **Întreprinderea de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”**:

1. IDNO: 1002600008924.
2. Data înregistrării de stat: 14.06.2002.
3. Adresa juridică: MD-2023, str. Transnistria, 20, mun. Chișinău, Republica Moldova.
4. Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” - nu are filiale, reprezentanțe.
5. Genurile de activitate, conform statutului:
 - fabricarea ambalajelor și articolelor din sticlă;
 - activitatea de organizare și implementare a noilor modele și tipuri de articole în producție;
 - activitatea informațională de reclamă și organizarea expozițiilor;
 - organizarea instruirii profesionale, cultivarea cunoștințelor și deprinderilor ce corespund profilului de activitate a întreprinderii;
 - activitatea economică externă, tranzacții export – import și reexport, comerțul angro și cu amănuntul;
 - alte activități neinterzise de legislație.
6. Numărul mediu de angajați ai Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” la situația din 1 ianuarie 2024 a constituit 358 persoane.
7. Suprafața terenului aflat în folosința Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” (proprietar– Republica Moldova) – total 16,0456 ha (inclusiv: 14,8063 ha în mun. Chișinău, str. Transnistria 20 și 1,2393 ha în r. Anenii Noi, s. Maximovca).
Suprafața bunurilor imobile la sol – 47 132,6 m.p. /totală – 81 814,0 m.p. (proprietar– Republica Moldova).
8. Indicatorii principali ai activității economice a Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău”:

lei

Nr.	Indicatori	2021	2022	2023	31.12.2024 (date preliminare)
1.	Active imobilizare	150.041.045	147.693.345	140.333.812	145.795.323
1.1.	Imobilizări necorporale	229.624	257.225	200.116	171.406
1.2.	Imobilizări corporale	149.461.521	147.393.063	140.102.906	145.605.017
2.	Active circulante	323.831.925	388.766.470	364.859.014	377.990.899
2.1	Stocuri de mărfuri și materiale	124.970.244	178.778.910	251.176.189	199.359.260
3.	Capital propriu	440.544.673	464.284.653	472.381.284	480.853.566
3.1.	Capital social	403.577.340	403.577.340	403.577.340	403.577.340

4.	Datorii curente	33.328.297	72.175.162	32.811.542	40.074.889
5.	Profit din activitatea operațională	68.317.643	57.632.285	49.315.474	12.593.254
6.	Profit net	49.361.900	49.911.498	36.640.095	10.608.243
7.	Rentabilitatea activelor	10,42%	9,30%	7,25%	2,03%
8.	Rentabilitatea veniturilor din vânzări	27,26%	18,15%	15,49%	12,09%
9.	Lichiditatea curentă	12,07	6,12	15,97	12,60
10.	Rata solvabilității generale	1,24	8,44	22,11	15,94

III. OBIECTIVE, SCOPURI ȘI REZULTATE AȘTEPTATE ALE SERVICIILOR SOLICITATE

Obiectivul general: Evaluarea Întreprinderii de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău” ca complex patrimonial unic cu toate drepturile și obligațiile.

Scopul este: Obținerea unei estimări corecte și documentate a valorii de piață a bunurilor, activelor și pasivelor Întreprinderii de Stat „Fabrica de sticlă din Chișinău”, necesară procesului de valorificare eficientă a proprietății publice.

Rezultatele așteptate sunt:

- Determinarea valorii de piață a întreprinderii ca complex patrimonial unic.
- Estimarea valorii afacerii în ansamblu, incluzând activele fixe, circulante și alte drepturi de proprietate.
- Elaborarea unui raport complet, incluzând analiza pieței, situația financiară și juridică, riscurile asociate și perspectivele postprivatizare.
- Recomandări detaliate privind investițiile postprivatizare necesare pentru dezvoltarea entității.
- Raport de due diligence care să ofere informații clare despre aspectele financiare, juridice și operaționale ale companiei.

IV. DATA DE ÎNCEPERE ȘI PERIOADA DE IMPLEMENTARE A SARCINILOR

Prestarea serviciilor se preconizează că va începe ulterior semnării contractului de prestări servicii și înregistrării conforme a acestuia, la data prezentării informațiilor și materialelor referitoare obiectului evaluării, cu o durată de implementare a sarcinilor de 6 luni calendaristice.

V. CERINȚE DE REALIZARE A SARCINII

Prestatorul va analiza următoarele aspecte ale companiei:

- performanța financiară (istoric financiar, rentabilitate, fluxuri de numerar și alți indicatori financiari);
- structura de capital;
- situația activelor și pasivelor;
- potențialul de creștere;
- analiza pieței și a concurenței;
- factori de risc interni și externi;

- conformitatea cu cerințele legale și de reglementare.

În cadrul realizării sarcinii, prestatorul va respecta confidențialitatea tuturor informațiilor primite pe durata procesului de evaluare și ulterior finalizării acestuia. Evaluatorii trebuie să acționeze în mod obiectiv și imparțial, fără influențe externe sau conflicte de interese care ar putea afecta rezultatele evaluării.

În raportul de evaluare se va indica lista standardelor, abordărilor, datelor inițiale (cu indicarea sursei de obținere a lor), utilizate pentru evaluare, precum și ipotezele evaluatorului, pe care se bazează evaluarea.

Prestatorul va prezenta raportul de evaluare, în limba română, ce va avea următoarea structură, dar fără a se limita:

PARTEA I

- Identificarea întreprinderii;
- Descrierea domeniului de activitate, inclusiv a istoricului activității întreprinderii.

PARTEA II

Estimarea valorii de piață a Î.S. „Fabrica de sticlă din Chișinău” ca complex patrimonial unic, care presupune evaluarea tuturor tipurilor de bunuri destinate activităților aferente procesului tehnologic al întreprinderii, inclusiv imobile (terenuri transmise în folosință, construcții) și părțile lor componente, utilaje, inventar, materii prime, producție, lucrări și servicii (denumirea de firmă, mărci comerciale și mărci de produs și/sau de serviciu înregistrate, alte mijloace de individualizare a întreprinderii și a producției acesteia, licențe, autorizații și orice alte acte permissive), alte active și drepturi exclusive care aparțin acesteia, precum și pasivele acesteia;

Descrierea pieței imobiliare din regiune pentru anii precedenți și pronosticul pentru viitor.

PARTEA III

Evaluarea businessului (afacerii)

Este necesară descrierea condițiilor economice naționale, regionale și locale existente la data evaluării, precum și condițiile economice în care operează afacerea în cauză.

Pentru evaluarea afacerii, operatorul economic va propune metode de evaluare aplicabile obiectului achiziției, asupra căreia se va conveni ulterior cu autoritatea contractantă în procesul executării contactului.

Evaluatorul va analiza și se va expune privind toate metodele de evaluare, va argumenta și motiva poziția sa privind metoda selectată de el ca bază.

PARTEA IV

Programul investițional postprivatizare

Prestatorul va prezenta sugestii / propuneri privind programul investițional postprivatizare necesar dezvoltării entității care va prevedea necesarul de investiții precum și acțiuni în vederea menținerii și dezvoltării domeniului de activitate.

PARTEA V

Raportul Due Dilligence:

1. *Analiza corporativă, care va conține:*

- rapoarte privind relațiile cu fondatorul,
- capitalizarea întreprinderii,
- existența contractelor de asigurare, opțiuni sau alte contracte pentru reducerea riscurilor financiare ale întreprinderii;
- structura de proprietate și analiza schimbărilor în structura acționariatului în ultimii ani
- relațiile cu entitățile afiliate și părțile terțe implicate;

2. *Analiza financiară (Informații despre finanțele companiei)*

Analiza situațiilor financiare se efectuează pentru ultimii 5 ani și va include:

- analiza datelor din rapoartele financiare ale întreprinderii pentru ultimii 5 ani (inclusiv copii ale situațiilor financiare din ultimii cinci ani care au fost auditate, inclusiv toate notele și discuțiile și analizele conducerii);
- analiza datelor și recomandărilor din rapoartele de audit (interne și externe) ale întreprinderii pentru ultimii 5 ani;
- datoriile întreprinderii, contracte de împrumut, credit etc,
- declarațiile fiscale și conformitatea cu obligațiile fiscale;
- documentele despre conturi și lichiditatea disponibilă;
- identificarea punctul de pauză al rentabilității afacerii;
- bilanțul succesului planificat: proiecții și previziuni financiare;
- fluxurile de numerar istorice și prognozate și impactul acestora asupra valorii companiei.

3. *Informații despre salariații întreprinderii*

Această parte cuprinde informații privind:

- numărul de angajați și calificările acestora;
- lista salariaților din conducerea întreprinderii și conducerea subdiviziunilor întreprinderii și date privind experiența acestora;
- structura organizațională a întreprinderii;
- politicile de salarizare, beneficii și fluctuația personalului.

4. *Informații despre parteneri, furnizori și clienți.*

Raportul de Due Diligence va detalia informații despre diferitele entități din lanțul de aprovizionare al întreprinderii și despre relațiile dintre acestea. Termeni contractuali esențiali cu aceștia, istoricul plăților, analiza riscurilor legate de furnizori sau clienți.

5. *Informații juridice despre companie.*

Această categorie din raport se referă la acțiuni juridice precum procese anterioare ale întreprinderii, contracte, licențe și permise. Inclusiv informații privind:

- *litigiile juridice la care întreprinderea este parte;*
- *riscurile acestor litigii și posibilele impacturi financiare sau operaționale;*
- *contractele în care întreprinderea este parte;*
- *licențele/autorizațiile deținute de întreprindere;*
- *conformitatea activității întreprinderii cu legislația din domeniul protecției mediului;*
- *posibilele încălcări ale reglementărilor și măsurile corective adoptate.*

6. *Alte componente relevante ale raportului Due Diligence*

- *Analiza riscurilor prin identificarea și evaluarea principalelor riscuri financiare, operaționale, juridice și de piață*
- *Analiza de sinteză prin prezentarea detaliată care combină toate informațiile colectate, prezentând o imagine generală asupra stabilității financiare și sustenabilității operaționale a companiei.*

PARTEA VI

Raport tehnic

Identificarea tuturor mecanismelor utilizate în activitatea de producere a întreprinderii, uzura, amortizarea și estimarea perioadei de funcționalitate a acestora.

Raportul general de evaluare trebuie să includă în mod obligatoriu următoarele valori determinate pe baza constatărilor detaliate:

1. **Valoarea de piață a întreprinderii** - evaluată ca complex patrimonial unic, incluzând toate activele, pasivele și drepturile aferente activității acesteia.
2. **Valoarea businessului (afacerii)** - estimată în funcție de potențialul de generare a profitului, de fluxurile de numerar viitoare și de alte elemente financiare relevante.

Aceste valori trebuie să fie justificate prin metodele de evaluare utilizate și susținute de analizele detaliate incluse în raport.

Prestatorul va elabora un rezumat clar al concluziilor evaluării și a recomandărilor strategice, prezentate într-o manieră accesibilă pentru solicitant (fondatorul întreprinderii) și conducerea companiei.

VI. 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.

VII. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Ofertanții sau asocierile de mai multe companii, vor respecta următoarele cerințe:

- ✓ Este înregistrat în Republica Moldova în conformitate cu legislația în vigoare;
- ✓ Are experiență de cel puțin 10 ani pe piața serviciilor de evaluare financiară, audit, due-diligence sau activități similare;
- ✓ Are acces la un grup diversificat de experți cu cunoștințe aprofundate în domeniul finanțe, economie, juridic, evaluare bunuri sau domenii similare;
- ✓ Are cel puțin 10 ani de experiență dovedită în evaluarea bunurilor imobile și drepturilor patrimoniale și deține personal specializat și personal auxiliar pentru aceasta;

*În cazul în care se apelează la subcontractanți, oferta va trebui să specifice, în mod clar, partea din proiect care urmează să fie realizată de subcontractanți. În cazul asocierii/subcontractării, cerințele de participare trebuie să fie îndeplinite de fiecare parte pentru

activitatea de contact pe care o va îndeplini, iar celelalte cerințe privind capacitatea profesională trebuie să fie îndeplinite prin cumul.

La etapa de evaluare a ofertelor vor fi calificați doar operatorii economici, care îndeplinesc următoarele criterii/cerințe:

1. A prezentat o ofertă, 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 10 (zece) ani de experiență activă în evaluare.
3. Operatorul economic nu trebuie să fie în proces de insolabilitate, ca urmare a hotărârii judecătorești.
4. Întreprinderea de evaluare și evaluatorul certificat să dețină reputație bună pe piața serviciilor de evaluare, cum ar fi: 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. Nu se regăsește în lista de interdicție a operatorilor economici, plasată pe pagina web a Agenției Achiziții Publice.
6. 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 și/sau certificatele membrilor asocierii;
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. raportul financiar consolidat – copie – pentru perioada ultimului 1 an; cu aplicarea stampilei sau recipisei de organele autorităților competente;
4. identificarea liderului asocierii (doar în cazul unei asocieri de persoane juridice);
5. copia certificatului/certificatelor de activitate în domeniul serviciilor de evaluare/reevaluare;
6. oferta tehnică și oferta financiară;
7. informația generală despre ofertant;
8. experiența similară în ultimii 10 (zece) ani de activitate a personalului angajat (formular liber);
9. declarația privind eligibilitatea;
10. portofoliul echipei evaluatorilor: CV actualizat, semnat de către titular; documente suport (diplome, atestate, acreditări, certificări) din care să rezulte pregătirea și competențele/calificările profesionale pentru îndeplinirea serviciilor solicitate în Caietul de sarcini, declarație de disponibilitate pentru perioada implicării efective în implementarea Contractului.
11. metodologia propusă și descrierea procesului de asigurare a calității inclusiv:
 - Înțelegerea sarcinii;
 - Precondiții și ipoteze de lucru;

- Descrierea activităților, incluzând: responsabilități prestator, responsabilități beneficiar, detaliere activități, criterii de finalizare și livrabile;
- Plan de lucru detaliat;
- Descrierea și conținutul livrabilelor;
- Descrierea modului de asigurare a controlului calității.

Structura minimă solicitată pentru echipa de evaluatori și cerințele minime constau în:

1 (unu) manager / responsabil de contract, cu minim 10 ani de experiență generală și 5 ani de experiență specifică sarcinii, având în portofoliu minim 2 contracte similare realizate cu succes;

2 (doi) experți evaluatori certificați, cu minim 10 ani de experiență generală și 5 ani de experiență specifică sarcinii, având în portofoliu minim 2 contracte similare realizate cu succes;

1 (unu) expert financiar, cu minim 10 ani de experiență generală și 5 ani de experiență specifică sarcinii, având în portofoliu minim 2 contracte similare realizate cu succes;

1 (unu) expert juridic, cu minim 10 ani de experiență generală și 5 ani de experiență specifică sarcinii, având în portofoliu minim 2 contracte similare realizate cu succes;

Pentru demonstrarea experienței similare, ofertanții vor prezenta în formă tabelară următoarele informații: numărul și data contractului invocat ca experiență similară, valoarea contractului (exprimată în valuta contractului, cu TVA), beneficiarul, obiectul contractului detaliat, perioada de livrare, data și numărul documentului de recepție, modul de îndeplinire a obligațiilor contractuale și dacă este cazul eventuale prejudicii, datele contactelor de referință.

Documentele justificative care probează îndeplinirea celor asumate prin declarație vor fi prezentate la solicitarea autorității contractante de către ofertantul situat pe primul loc, după aplicarea criteriului de atribuire. Documentele justificative solicitate sunt: certificate/documente emise sau contrasemnate de autorități contractante sau clienți privați, beneficiari ai serviciilor, cum ar fi procese verbale de recepție cantitativă și calitativă, recomandări sau orice alte documente echivalente care să ateste prestarea efectivă a serviciilor.

În cazul unei oferte comune (asociații) cerințele de calificare cu privire la experiența relevantă se demonstrează prin luarea în considerare a resurselor tuturor membrilor grupului (prin cumul).

Conducătorul grupului de lucru

Valerian BOBU