

## CAIET DE SARCINI

**Obiectul achiziției:** Servicii de evaluare a terenului proprietate a statului cu suprafața de 5,1814 ha (număr cadastral 0100208277), situat în mun. Chișinău, str. Tighina, nr. 12, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat.

**Autoritatea contractantă:** Agenția Proprietății Publice, str. Piața Marii Adunări Naționale 1, mun. Chișinău.

### INTRODUCERE

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

Caietul de sarcini conține specificații tehnice, care vor fi considerate ca fiind minimale și obligatorii. În acest sens, orice ofertă prezentată, care se abate de la prevederile Caietului de sarcini, va fi luată în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minimale din Caietul de sarcini.

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

#### 1. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Nr. d/o	CPV	Denumirea serviciilor / lucrărilor
1.	71324000-5	Achiziționarea serviciilor de evaluare a terenului proprietate a statului cu suprafața de 5,1814 ha (număr cadastral 0100208277), situat în mun. Chișinău, str. Tighina, nr. 12, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat.

#### 2. DESCRIEREA ȘI LOCUL DE AMPLASAMENT

Republica Moldova deține în proprietate terenul din mun. Chișinău, str. Tighina, nr. 12, cu suprafața totală de 5,1814 ha, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu numărul cadastral 0100208277, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat.

În temeiul Hotărârii Guvernului nr. 259/2022 pentru transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil și modificarea Hotărârii Guvernului nr. 161/2019 cu privire la aprobarea listei terenurilor proprietate publică a statului din administrarea Agenției Proprietății Publice și în conformitate cu prevederile art. 2 din Legea nr. 151/2018 cu privire la transmiterea cu titlu oneros a unui bun imobil, se permite transmiterea cu titlu oneros, la un preț care nu va fi mai mic decât prețul de piață, a bunului imobil cu suprafața de 5,1814 ha din str. Tighina nr.12, mun. Chișinău, în proprietatea Statelor Unite ale Americii pentru construcția sediului Ambasadei Statelor Unite ale Americii.

Conform informației din banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, asupra terenului cu suprafața de 5,1814 ha, nr. cadastral 0100208277, amplasat în mun. Chișinău, str. Tighina, nr.12 (în perimetrul căruia sunt amplasate 13 construcții proprietate privată a persoanelor fizice și juridice), este înregistrat dreptul de proprietate al statului și dreptul de gestiune economică a Agenției Proprietății Publice în temeiul Hotărârii Guvernului nr. 161/2019, Ordinul nr. 212 din 29.09.2020 și Actul de transmitere-primire nr. 1 din 30.09.2020 și sunt aplicate grevări de către Statele Unite ale Americii (Memorandum de înțelegere între Guvernul RM și SUA nr. 1-230 din 28.04.2022).



O parte din bunurile imobile ale S.A. „Stadionul Republican”, amplasate pe terenul cu suprafața – 5,1814 ha, au fost demolate în anul 2007, cu excepția blocului administrativ, punctului medical, gardului din piatră și gardului de fier, care erau incluse în proiectul de execuție al lucrărilor de demolare, dar nu au fost desființate pe motivul lipsei mijloacelor financiare (potrivit informației MDRC). La moment, bunurile respective nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

### **3. NECESITATEA EVALUĂRII ȘI RISCURILE DIN DOMENIUL ACHIZIȚIILOR PUBLICE**

Serviciile de evaluare a terenului se vor efectua în scopul determinării valorii juste a acestuia pentru a fi transmis cu titlu oneros în proprietatea Statelor Unite ale Americii în concordanță cu legislația națională în vigoare.

Valoarea de piață reprezintă suma estimativă pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător și un vânzător de bunăvoință, pe parcursul unei tranzacții realizate în condiții normale la data evaluării, după o expunere pe piață, și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Determinarea valorii de piață a terenului, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat, vor fi stabilite pentru un metru pătrat de teren.

La stabilirea prețului pentru serviciile de evaluare s-a ținut cont de inflația înregistrată în Republica Moldova. Inflația se manifestă nu doar prin creșterea exorbitantă a prețurilor, dar este și direct influențată de instabilitatea regională cauzată de conflictul armat la frontiera RM.

Totodată, cererea față de serviciile unei companii de evaluare, de regulă, nu este stabilă, ceea ce face dificil de a prognoza preferințele și orientările beneficiarilor, și respectiv nivelul prețurilor care se dovedesc a fi imprevizibile în circumstanțele date.

### **4. RAPORTUL DE EVALUARE**

Raportul de evaluare va fi perfectat în conformitate cu legislația în vigoare în domeniul evaluării. Evaluarea bunului imobil se va baza pe principiul celei mai bune și eficiente utilizări, adică pe o utilizare care este: posibilă fizic, permisibilă legal, fezabilă financiar și care conduce la cel mai mare profit net.

În cadrul raportului de evaluare, evaluatorul va indica metodele de evaluare folosite pentru determinarea valorii juste și va fundamenta alegerea celor mai potrivite metode pentru stabilirea valorii de piață a terenului incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat.

Raportul de evaluare trebuie să fie conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) ale Comitetului pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC).

### **5. RĂSPUNDEREA EVALUATORULUI ȘI / SAU A ECHIPEI DE EVALUATORI**

Evaluatorul își va asuma răspunderea privind stabilirea valorii juste a terenului din mun. Chișinău, str. Tighina, nr. 12, cu suprafața totală de 5,1814 ha, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu numărul cadastral 0100208277, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat, în condițiile și în ipotezele formulate în raport.

Evaluatorul va respecta regulile deontologice specifice profesiei de evaluator, atât în ceea ce privește alegerea metodei de evaluare, cât și în ceea ce privește confidențialitatea, clauza de nepublicare și relațiile cu terții.

Prin alegerea metodelor de evaluare se subînțelege că alegerea unei anumite metode trebuie justificată în raportul de evaluare întocmit.



## **6. ALTE CONDIȚII IMPUSE DE BENEFICIAR**

Răspunderea evaluatorului constă, pe de o parte în asumarea conținutului raportului de evaluare și, pe de altă parte, în respectarea confidențialității în privința datelor și informațiilor existente în raport sau încredințate de beneficiar.

În acest sens, vor exista în raport următoarele tipuri de declarații a evaluatorului:

- afirmațiile din raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile trase sunt nepărtinitoare și decurg din ipotezele limitative prezentate;
- declarațiile de obiectivitate și independența față de client și rezultatele evaluării și de absența a vreunui interes actual sau de perspectivă în proprietate sau afacere și că remunerarea nu depinde de mărimea valorilor prezentate în raport sau de anumite interese ale clientului;
- clauza de nepublicare și de confidențialitate asupra informațiilor conținute în raport;
- declinarea oricărei responsabilități a evaluatorului față de alte părți decât beneficiarul raportului, fie pentru scopul raportului, fie pentru orice alt scop;
- evaluatorul va presta servicii stabilite cu profesionalism și cu respectarea legislației în vigoare, la termenele stabilite conform graficului de prestare a serviciului.

## **7. TERMENUL DE PRESTARE A SERVICIULUI**

Raportul de evaluare urmează a fi perfectat în termen de 20 zile din data semnării Contractului de prestări servicii.

## **8. CONDIȚIILE DE LUCRU ASIGURATE DE AGENȚIA PROPRIETĂȚII PUBLICE**

Agencia Proprietății Publice va pune la dispoziția evaluatorului toată informația necesară evaluării terenului din mun. Chișinău, str. Tighina, nr. 12, cu suprafața totală de 5,1814 ha, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu numărul cadastral 0100208277, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat.

## **9. REGULILE APLICABILE COMUNICĂRII.**

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. 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.

## **10. 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 vor fi exprimate în lei moldovenești (MDL), fără TVA.

Operatorul economic va garanta că prețul serviciilor, specificate în oferta sa, va cuprinde evaluarea în întregime a terenului din mun. Chișinău, str. Tighina, nr. 12, cu suprafața totală de

5,1814 ha, înregistrat în Registrul bunurilor imobile, cu numărul cadastral 0100208277, incluzând părțile componente ale terenului care sunt proprietate de stat.

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 la sediul Beneficiarului.

Operatorul economic interesat în participarea la achiziția de valoare mică, 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 de valoare mică/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. 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 evaluarea proprietăților imobiliare asemănătoare ca amplasare, tip și dimensiune cu terenul respective.
3. Evaluatorul trebuie să fie membru autorizat în mod corespunzător a, și/sau autorizat de către oficiile relevante ale Consiliului Național al Evaluatorilor, Evaluatorul General, sau Departamentul de Evaluare a Terenurilor, sau orice altă instituție de evaluare recunoscută la nivel internațional, cum ar fi Institutul Regal Britanic al Experților Autorizați sau o entitate similară.
4. Operator economic *certificat* în activitatea de evaluare, cu pregătire tehnică în domeniu, care să poată aprecia utilitatea sau valoarea de piață, factori care contribuie la determinarea valorii juste a terenului.
5. Operatorul economic nu trebuie să fie în proces de insolvență, ca urmare a hotărârii judecătorești.
6. Cifra de afaceri anuală minimă a operatorului economic va fi egală sau mai mare cu 1,5 din valoarea estimată a contractului.
7. Nu are restanțe față de bugetul public național în țara în care este stabilit, 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 extrasului din registrul de stat al persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali;
2. copia licenței de activitate în domeniul serviciilor de evaluare/reevaluare, inclusiv Anexa la licența de activitate;
3. act permisiv al personalului implicat în evaluarea activelor, prin care se confirmă că deținătorul acestuia posedă cunoștințele și abilitățile necesare pentru desfășurarea activității de evaluare/reevaluare, eliberat de Comisia de certificare;

4. oferta (conform cerințelor descrise în prezentul Caiet de sarcini);
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, inclusiv CV-urile acestora (formă liberă);
9. certificat privind lipsa sau existența restanțelor față de bugetul public național, valabil la data deschiderii ofertei sau adresa web la care poate fi accesată informația privind informația solicitată.

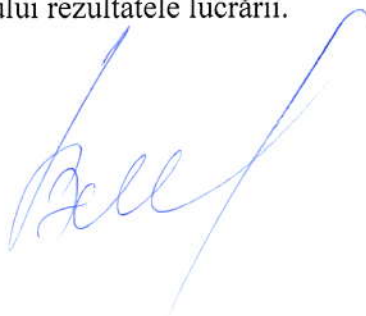
#### **11. CONDIȚIILE DE RECEPȚIE A SERVICIILOR/LUCRĂRILOR**

Serviciile/lucrările de evaluare/reevaluare se vor finaliza cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de evaluare.

Rapoartele de reevaluare vor fi prezentate astfel:

- editate în 4 exemplare pe suport de hârtie, categorie de bunuri și centralizator;
- 2 exemplare pe suport informatic ce va conține lucrarea corespunzătoare formei pe hârtie, în format Microsoft Word, iar tabelele în format Excel, fără restricții de prelucrare a datelor;
- cu cel puțin 5 zile înainte de elaborarea finală a rapoartelor de evaluare, evaluatorul va prezenta beneficiarului documentația, pentru recepția pe parcurs a acesteia, înainte de termenul de predare stabilit. Evaluatorul va efectua completările sau, după caz, modificările necesare în raportul de evaluare, rezultate în urma observațiilor celor două părți;
- recepția lucrărilor se va face la beneficiar în urma avizării raportului de evaluare de către reprezentantul beneficiarului;
- recepția raportului de evaluare se va face în baza facturii fiscale și a actului de predare-primire, emis de către întreprinderea de evaluare, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte;
- după recepția lucrărilor la beneficiar, lucrarea devine proprietatea Agenției Proprietății Publice care își rezervă dreptul de utilizare ulterioară a acesteia, iar executantul nu poate utiliza, transmite sau comunica, în afara beneficiarului rezultatele lucrării.

**Președintele grupului de lucru**



**Valerian BOBU**