

## CAIET DE SARCINI

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

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

### 1. 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 nu satisface cerințele caietului de sarcini va fi declarată ofertă neconformă și va fi respinsă.

### 2. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

În scopul valorificării eficiente a proprietății publice, Agenția Proprietății Publice inițiază procedura de determinare a prețului de piață pentru bunurile proprietate de stat supuse privatizării, după cum urmează.

Nr. d/o	Poz. din Anexa nr.2 la HG nr.945/2007	Denumirea bunului proprietate publică a statului	Adresa amplasării
1.	42.	Complex de bunuri imobile (casa de linie - Drumul R20 Rezina-Orhei-Călărași, km 8+900)	r-nul Rezina, s. Cinișeuți
2.	43.	Complex de bunuri imobile (casa de linie - Drumul L376 Cornești-Boghenii Noi-Rădeni-Hoginești, km 32+500)	r-nul Călărași, s. Dereneu
3.	43 <sup>1</sup> .	Complex de bunuri Construcție, 162,5 m <sup>2</sup> (număr cadastral 1027106246.01) și teren pentru construcții cu suprafața de 1,992 ha (număr cadastral 1027106246)	r-nul Anenii Noi, s. Floreni, extravilan
4.	43 <sup>2</sup> .	Complex de bunuri Construcție, 163 m <sup>2</sup> (număr cadastral 0111201002.01) și teren pentru construcții, 1,9595 ha (număr cadastral 0111201002)	mun. Chișinău, or. Sîngera, extravilan
5.	43 <sup>3</sup> .	Complex de bunuri Construcție, 163 m <sup>2</sup> (număr cadastral 5511101308.01) și teren pentru construcții, 0,7948 ha, (număr cadastral 5511101308)	mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan
6.	43 <sup>4</sup> .	Complex de bunuri Construcție 163 m <sup>2</sup> (număr cadastral 551111128.01) și teren pentru construcții, 0,4405 ha (număr cadastral 551111128)	mun. Chișinău, com. Băcioi, extravilan
7.	43 <sup>21</sup> .	Complex de bunuri Clădire administrativă – 477,4 m <sup>2</sup> (număr cadastral 7801110.298.01), garaj – 58,3 m <sup>2</sup> (număr cadastral 7801110.298.02), garaj – 61,7 m <sup>2</sup> (număr cadastral 7801110.298.03), depozit – 12,0 m <sup>2</sup> (număr cadastral 7801110.298.04), depozit – 13,9 m <sup>2</sup> (număr cadastral 7801110.298.05), depozit – 18,0 m <sup>2</sup> (număr cadastral 7801110.298.06), WC – 2.8 m <sup>2</sup> (neînregistrat) și terenul cu suprafața de 0,1078 ha (număr cadastral 7801110298)	r-nul Soroca mun. Soroca, str-la Bolintineanu, 58

8.	45.	Cinematograful „Patria”	or. Leova, str. Independenței, nr. 20
9.	53 <sup>6</sup> .	Bun imobil, 0,0725 ha (teren pentru construcții cu număr cadastral 0100212309)	mun. Chișinău, str. Sprâncenoaia, 5
10.	53 <sup>8</sup> .	Bun imobil, 0,085 ha (teren pentru construcții cu număr cadastral 0100212304)	mun. Chișinău, str. Sprâncenoaia, 5
11.	53 <sup>11</sup> .	Bun imobil, 0,235 ha (teren pentru construcții cu număr cadastral 0100218746)	mun. Chișinău, șos. Hîncești
12.	53 <sup>17</sup> .	Bun imobil, 2,0355 ha (teren pentru construcții cu număr cadastral 8042208390)	r-nul Strășeni, s. Vorniceni
13.	53 <sup>18</sup> .	Bun-imobil, 0,9326 ha (teren pentru construcții cu număr cadastral 8042208389)	r-nul Strășeni, s. Vorniceni
14.	54.	Încăperi, 962,0 m <sup>2</sup> (număr cadastral 0100405.470.01.009 – 555,2 m <sup>2</sup> ; număr cadastral 0100405.470.01.010 – 369,3 m <sup>2</sup> ; număr cadastral 0100405.470.01.011 – 37,5 m <sup>2</sup> )	mun. Chișinău, str. Calea Orheiului, 112
15.	56.	Încăperi (număr cadastral 0100117158.01.001 – 748,8 m <sup>2</sup> )	mun. Chișinău, șos. Muncești, 271
16.	57.	Încăperi (număr cadastral 0100117158.01.002 – 751,3 m <sup>2</sup> )	mun. Chișinău, șos. Muncești, 271
17.	59.	Încăperi (număr cadastral 0100110467.01.012 – 242,0 m <sup>2</sup> )	mun. Chișinău, bd. Decebal, 99
18.	60.	Încăperi (număr cadastral 0100110467.01.016 – 233,7 m <sup>2</sup> )	mun. Chișinău, bd. Decebal, 99
19.	60 <sup>3</sup> .	Încăpere nelocativă Încăperi administrative de la etajul II (număr cadastral 0100204.277.01.020 – 185,6 m <sup>2</sup> )	mun. Chișinău, str. Mihai Eminescu, 1

### 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. 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 în 2 exemplare.

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. 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 condițiilor de depozitare - sisteme de securitate și de incendiu, pază fizică. Este important să se facă un număr suficient de fotografii, organizate în mod sistematic pentru a prezenta bunul imobil în mod realist.

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

Evaluatorul își va asuma răspunderea privind stabilirea prețului pentru bunurile proprietate de stat supuse privatizării. 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.

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

Rapoartele de evaluare vor fi perfectate în termen de 20 zile din data semnării Contractului de prestări servicii.

#### **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 achiziție 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 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 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 la sediul Beneficiarului.

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 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 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. Întreprinderea de evaluare și evaluatorul certificat 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 băncii rapoarte de evaluare asupra cărora nu au fost depistate neconformități asupra standardelor de evaluare, legislației în domeniu.
5. Nu are restanțe față de bugetul public național, cu excepția cazului când acesta beneficiază de eșalonări 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 administratori și asociați, în care este specificat genul de activitate;
3. copia certificatului de activitate în domeniul serviciilor de evaluare/reevaluare;
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;
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.

**Președintele grupului de lucru**

**Valerian BOBU**

**Coordonat:**

**Șef Direcția privatizare și postprivatizare**

**Alina Boțoc**