

Caiet de sarcini
privind atribuirea contractului de achiziție publică Servicii de evaluare/ reevaluare bunuri
imobile și bunuri mobile aflate în patrimoniul Municipiului Onești, precum și a bunurilor
imobile și bunurilor mobile sechestrate în cadrul procedurii de executare silită.
cod CPV 79419000-4 servicii de consultanță în domeniul evaluării

I. Obiectul achiziției

I.1 Obiectul achiziției îl reprezintă prestarea de servicii de evaluare de către persoane autorizate (persoana fizică sau persoană juridică), evaluatori membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, înscrși în Tabloul Asociației, autorizați pentru specializările „Evaluări bunuri imobile” și „Evaluări bunuri mobile”, care să presteze servicii de evaluare/ reevaluare pentru bunuri imobile și bunuri mobile aflate în patrimoniul municipiului Onești pentru stabilirea valorii juste, în conformitate cu **Ordinul nr 3471/2008** pentru aprobarea **Nomelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, art.1. alin.(3) și alin. (4).**

Art. 1 alin. (3) Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din **Normele** metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice **nr. 1.917/2005**, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.

alin. **(4)** Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

1.2. Evaluarea bunurilor imobile și bunurilor mobile sechestrate în cadrul procedurii de executare silită .

II. Legislație aplicabilă

2.1. Legea contabilității nr.82/1991, republicată 4;

2.2. Legea nr.15/1994 privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, republicată;

2.3. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1917/2005, pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia;

2.4. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.221/2015 pentru completarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008.

2.5. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.2908/2016 pentru modificarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008;

2.6. Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;

2.7. Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

2.8. Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice;

2.9. Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

2.10. Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;

2.11. Alte acte normative din domeniu, în vigoare.

III. Descrierea serviciilor

3.1 Evaluatorul va întocmi lucrarea și va preda Raportul de evaluare la termenul și în condițiile prevăzute în contractul de prestări servicii.

3.2 Raportul de evaluare se va întocmi **numai după verificarea în teren a bunului imobilului sau a bunului mobil evaluat**, ținând cont de documentele care atestă proprietatea și va respecta standardele obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare a bunurilor imobile și a bunurilor mobile, aflate în vigoare (Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare- valabile la data evaluării).

3.3 Raportul de evaluare.

a) Pentru bunurile imobile, raportul de evaluare va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

-sinteza evaluării;

-obiectul, scopul și data evaluării;

-instrucțiunile evaluării;

-condiții limitative;

-baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;

-situația juridică a activelor reevaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează (daca e cazul)- obligatoriu se va trece numărul Procesului-verbal de predare primire în care sunt înscrise caracteristicile bunului preluat, precum nr. H.C.L. prin care s-au atestat la domeniul public/privat.

-descrierea activelor evaluate, schite , planuri, etc.;

-fotografii ale activelor evaluate, data inspecțiilor;

- conformitatea cu standardele de evaluare;
- aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora;
- valoarea estimată propusă (toate valorile determinate de către evaluator vor trebui exprimate atât în lei cât și în euro);
- opinia și concluziile evaluatorului;
- declarațiile de conformitate ale evaluatorului.
- semnătura și ștampila evaluatorului
- raportul de evaluare va fi predat autorității contractante în 2 exemplare originale în forma printată, semnate și ștampilate pe fiecare pagină, conținând în mod obligatoriu poze color ale bunurilor supuse evaluării, precum și pe suport electronic (e-mail)/ magnetic (CD).

b) Pentru bunurile mobile, raportul de evaluare va cuprinde următoarele:

- trebuie să se facă o descriere clară și completă a bunurilor evaluate, astfel încât la prezentarea ofertelor de cumpărare să se poată furniza ofertanților detalii ample în privința caracteristicilor tehnice și funcționale ale bunurilor cum ar fi: gradul de uzură, starea de funcționare, semne particulare;
- situația juridică a bunurilor evaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează;
- o descriere clară și precisă a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate a acestuia și totodată, va prezenta orice ipoteze, ipoteze speciale, incertitudini sau condiții limitative importante care influențează în mod direct evaluarea pentru asigurarea comparabilității, relevanței și credibilității;
- scopul evaluării, complexitatea bunurilor supuse evaluării și cerințele utilizatorilor vor determina gradul adecvat de detaliere al rapoartelor de evaluare și vor fi prezentate în mod clar;
- formatul raportului, precum și orice excludere de la cerințele standard trebuie să fie convenite în prealabil și consemnate în termenii de referință ai evaluării;
- data inspecției și persoana desemnată din partea ofertantului, precum și din partea beneficiarului în prezența cărora s-a efectuat inspecția;
- prezentarea detaliată atât a documentării necesare pentru efectuarea evaluării, cât și a limitărilor documentării respective, consemnate în termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea naturii și sursei oricăror informații relevante pe care se bazează evaluarea și amploarea oricăror etape parcurse pentru verificarea acelor informații. În situația în care informațiile furnizate de client sau de o terță persoană nu au fost verificate de către evaluator, acest fapt trebuie precizat în mod clar și trebuie făcută referire, după caz, la orice informație furnizată;
- interogarea bazelor de date online (de ex. RAR, AutoDNA) și includerea în raportul de evaluare a eventualelor informații privind istoricul de daune al vehiculului supus evaluării;
- precizarea, în mod explicit, a tuturor ipotezelor și ipotezelor speciale adoptate, unde ipoteza este legată de o limitare a ariei investigațiilor care ar putea fi întreprinse de către evaluator, iar ipoteza

specială este formulată în situația în care ipoteza presupune fapte care diferă de cele existente la data evaluării și include situațiile în care sunt formulate ipoteze privind un eveniment viitor;

- determinarea valorii de piață pentru bunurile mobile; evaluarea să se realizeze prin raportare la prețul mediu practicat pe piața liberă pentru bunuri având categoria, cantitatea și calitatea similare, iar valoarea se va determina în funcție de următoarele criterii:

1. natura bunurilor;
2. gradul de uzură fizică și morală a bunurilor respective;
3. cantitatea (volumul) bunurilor;

- stabilirea gradului de depreciere fizică, funcțională și economică, cu indicarea celei mai probabile și mai adecvate modalități de comercializare și care să genereze totodată cea mai mare valoare;

- raportul va face trimitere la abordarea sau la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au condus la concluziile evaluării;

- valoarea determinată trebuie să aibă o valabilitate de minim 12 luni, trebuie să fie obiectivă și nu trebuie influențată de factori subiectivi ca voința, dorința sau de nevoia beneficiarului sau a altor terți și va fi prezentată în moneda națională și în euro, cu specificarea cursului valutar BNR luat în considerare;

- numele și prenumele, în clar, al celui/celor care a/au întocmit raportul, semnătura și stampila aferentă tipului de bun evaluat, din care să reiasă autorizarea în domeniul bunurilor supus evaluării;

- datarea raportului;

- anexarea la raportul de evaluare a fotografiilor color, interior și exterior, după caz, pentru bunurile evaluate;

- în mod obligatoriu, raportul de evaluare va fi redactat în limba română;

- asumarea răspunderii exclusivă pentru legalitatea și autenticitatea tuturor informațiilor și documentelor prezentate în ofertă;

- raportul de evaluare va fi predat autorității contractante în 2 exemplare originale în forma printată, semnate și ștampilate pe fiecare pagină, conținând în mod obligatoriu poze color ale bunurilor supuse evaluării, precum și pe suport electronic (e-mail)/ magnetic (CD).

IV. Obligațiile prestatorului

- va întocmi lucrarea în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - valabile la data evaluării, cu respectarea Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat și respectarea legislației aferente, ;

- va asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu evaluator autorizat pentru tipurile de bunuri supuse evaluării, prezentând documente în acest sens;

- rapoartele de evaluare vor fi prezentate beneficiarului în 2 (două) exemplare, pe suport de hârtie și unul pe suport electronic (e-mail) / magnetic (CD).

V. Cerințe tehnice minime

5.1 Scopul Raportului de evaluare este determinarea valorii juste a bunurilor imobile și bunurilor mobile, în vederea înregistrării în situațiile financiare. Valoarea justă a unui bun este definită la pct.2.8 din Reguli generale de evaluare din cap.II „Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare” din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice aprobate prin OMFP 1917/2005 cu modificările și completările ulterioare.

5.2 Activitatea de evaluare se desfășoară de către membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) în conformitate cu O.G. nr. 24/2011(1) „Activitatea de evaluare poate fi desfășurată numai de persoanele ce au calitatea de evaluator autorizat, dobândită în condițiile prezentei ordonanțe, care sunt înscrise în Tabloul Uniunii și dovedesc acest fapt prin legitimație de membru sau autorizație valabilă la data evaluării”. Persoanele juridice vor prezenta autorizația de membru corporativ eliberată de ANEVAR.

5.3. Condiții:

- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele aplicabile în domeniul de evaluare;
- aplicarea conform conduitei ANEVAR a cel puțin două metode de evaluare în funcție de situația specifică a fiecărui bun în parte;

VI. Instrumentul/tehnica de atribuire

6. Criteriul de atribuire/Factori de evaluare

6.1. Tipul contractului:

- servicii;

6.2. Criteriul de atribuire:

- prețul cel mai scăzut;

6.3. Descrierea contractului:

Expert independent, o persoană juridică sau fizică ce posedă experiență, competență și care cunoaște și pune în practică în mod corect tehnicile legale pentru realizarea unei evaluări în conformitate cu Codul Deontologic al Profesiei de Evaluator, care este membru al unei asociații naționale profesionale de evaluare recunoscute ca fiind de utilitate publică, având calitatea de evaluatori independenți, cu obligația de a respecta Standardele de Evaluare, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.**

6.4. Criterii de calificare:

6.4.1. Lista principalelor servicii similare prestate în ultimii 3(trei) ani, cu indicarea valorilor, datelor de identificare, a beneficiarilor (publici sau privati), fără a se impune o anumită valoare. (ca dovadă se va prezenta orice certificat/document emis sau contrasemnat de o autoritate ori de

către clientul beneficiar, sau o declarație pe propria răspundere)

6.4.2. Prezentarea documentelor din care rezultă calitatea de evaluator autorizat de bunuri imobile, conform Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (prezentarea legitimației și a ștampilei de evaluator EI, EPI, EBM, autorizat, valabilă pentru anul în curs)

6.4.3. Existența ofertantului în **Tabloul ANEVAR**, secțiunea **EI, EPI, EBM** (demonstrată prin prezentarea unei capturi de pe site-ul oficial ANEVAR)

6.4.4. Prezentarea declarației pe propria răspundere a operatorului economic, prin care declară că nu a fost sancționat de către ANEVAR, în ultimii 3(trei) ani.

6.5. Cerințe tehnice

6.5.1. Conformitatea cu standardele ANEVAR valabile la data evaluării: Prestatorul va realiza raportul de evaluare în concordanță cu prevederile ANEVAR-Standardele de evaluare a bunurilor și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în raport;

6.5.2. Instrucțiunile evaluării: bunurile subiect se vor evalua de sine stătător, fără a fi în legătură cu altele, la starea faptică (tehnică), constatată de evaluator la data inspecției;

6.5.3. Tipul valorii estimate: valoarea reală (justă sau corectă). Conform ANEVAR-Standardelor de evaluare a bunurilor valabile la data evaluării

6.5.4. Data de referință a evaluării: cea de la data inspecției;

6.5.5. Forma livrării: Raportul de evaluare se va livra în 2(doua) exemplare originale în forma printată, semnate și ștampilate pe fiecare pagină, conținând în mod obligatoriu poze color ale bunurilor supuse evaluării, precum și pe suport electronic (e-mail)/ magnetic (CD);

6.5.6. Ipotezele speciale (dacă există și se cunosc la data evaluării): evaluarea se va face considerând bunurile libere lipsite de sarcini.

6.5.7. Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate: Raportul de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și preliminar al evaluatorului sau după caz al utilizatorului;

6.5.8. Tipul raportului: Raport explicativ (narativ)

6.5.9. Prestatorul se obligă să prezinte beneficiarului spre analiză și formulare de observații, în termenele stabilite concret în fiecare contract subsecvent (conform legislației în vigoare și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor valabile la data evaluării).

Oferta va conține documentele de calificare, propunerea tehnică, care va cuprinde minim toate cerințele solicitate prin Punctul **6.5. “Cerințe tehnice”** și propunerea financiară.

În cazul bunurilor evaluate în scopul valorificării în cadrul activității de concesiune, care nu au fost adjudecate în ciuda diminuărilor prevăzute de legislație, la solicitarea Municipiului Onești, evaluatorul selectat va reface raportul de evaluare, pe cheltuiala proprie.

VII. Termenul de execuție

- Durata contractului va fi de 4 (patru) luni de la data semnării lui, fără a depăși data de 31.12.2025. Termenul de predare a fiecărui Raport de evaluare/ reevaluare va fi de maxim 10 zile de la emiterea comenzii de către achizitor.

VIII. Dispoziții finale

8.1 Autoritatea contractantă poate depune observații cu privire la raportul inițial în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestuia.

8.2 În cazul în care beneficiarul formulează observații cu privire la raportul inițial, prestatorul are obligația de a remedia elementele care fac obiectul observațiilor beneficiarului în termen de 5 zile lucrătoare.